

# **Brudd på opplysningsplikt etter avhendingslova/bustadoppføringslova**

**Sett i sammenheng med kjøpers undersøkelser**

Kandidatnummer: 645

Leveringsfrist: 25.04.2008

Til sammen 15 147 ord

25.04.2008

*Masteroppgave i rettsvitenskap  
Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet  
Våren 2008*

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
1.1	BAKGRUNN FOR VALG AV OPPGAVEN .....	3
1.2	TEMA .....	3
1.3	AVGRENSNING .....	4
1.4	SÆRLIG OM PARTENE, FORBRUKERBEGREPET OG DE PRESEPTORISKE LOVREGLENE .....	4
1.5	RETTSKILDEBILDET .....	6
1.5.1	Aktuelle lover .....	6
1.5.2	Forarbeider .....	6
1.5.3	Rettspraksis .....	6
1.5.4	Andre myndigheters praksis og privat praksis .....	7
1.5.5	Reelle hensyn .....	7
1.6	BAKGRUNN FOR LOVENE OG BRUK I PRAKSIS .....	8
1.7	DEFINISJON AV EN MANGEL .....	9
1.8	OPPGAVENS VIDERE OPPBYGGING .....	10
<b>2</b>	<b>AVHENDINGSLOVA § 3-7 OG BUSTADOPPFØRINGSLOVA § 26 – MANGLLENDE OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN .....</b>	<b>12</b>
2.1	INNLEDNING .....	12
2.2	BEGRUNNELSE FOR REGLER OM OPPLYSNINGSPLIKT .....	13
2.3	ORDLYDEN .....	16
2.4	FORSKJELLIGE TYPETILFELLER .....	18
2.4.1	Generelt .....	18
2.4.2	Konkretisering/spesifisering .....	18
2.4.3	Tilstand/vedlikehold .....	20
2.4.4	Særregler i bustadoppføringslova .....	20
2.4.5	Rettslige forhold ved eiendommen .....	21
2.4.6	Selvbygging/fagarbeid .....	21
2.4.7	Miljøhensyn .....	23
2.4.8	Etiske grenser .....	24
2.5	NÅR OG HVORDAN SKAL OPPLYSNINGENE GIS .....	26
2.6	FORHOLD PÅ SELGER OG KJØPERS SIDE .....	27
2.6.1	Selgerens/entreprenørens subjektive forhold .....	27
2.6.2	Kjøpers forhold – objektiv begrensning/skranke .....	29
2.7	RESERVASJON I FORHOLD TIL OM DET HAR INNVIRKET PÅ KJØPET .....	30
2.8	IDENTIFIKASJON .....	32
<b>3</b>	<b>KJØPERS/FORBRUKERS UNDERSØKELSER .....</b>	<b>35</b>
3.1	INNLEDNING .....	35
3.2	UNDERSØKELSER GJORT FØR AVTALESLOTNING .....	35
3.3	UNDERSØKELSER ETTER AVTALESLOTNING, MEN FØR VEDERLAGET ER BETALT OG EIENDOMMEN OVERTATT .....	39
3.3.1	I forhold til brukt bolig regulert av avhendingslova .....	39
3.3.2	I forhold til nyoppført bolig etter bustadoppføringslova .....	41
3.4	UNDERSØKELSER ETTER AT BOLIGEN ER OVERTATT .....	44
3.5	KJØPER LAR VÆRE Å UNDERSØKE EIENDOMMEN PÅ TROSS AV SELGERS OPPFORDRING .....	45
3.6	KJØPERS SUBJEKTIVE FORHOLD .....	45
3.7	SELGERENS SUBJEKTIVE FORHOLD .....	47
3.8	SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT OG KJØPERS UNDERSØKELSER .....	47
<b>4</b>	<b>VIRKNINGEN AV MANGLER I AVHENDINGSLOVA/BUSTADOPPFØRINGSLOVA .....</b>	<b>50</b>
<b>5</b>	<b>AVSLUTNING .....</b>	<b>51</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Bakgrunn for valg av oppgaven

Hvert år foregår det mange tusen transaksjoner av brukte eiendommer. I løpet av et år oppføres samtidig mer enn 20 000 nye boliger.<sup>1</sup> Som regel er dette problemfritt. Salget og nyoppføringen går som avtalt, og det foreligger ingen mangler som fører til konflikt i juridisk forstand. Imidlertid kan man høre om tilfeller der kjøpet av boligen – brukt som ny – har vist seg å inneholde mangler. I noen av sakene hevder kjøper at blant annet opplysningsplikten er brutt. Noen av sakene ender i rettsapparatet. Konsekvensene kan være store for den det gjelder. Spørsmålet er hvor man skal plassere ansvaret for dette. Hos selger eller entreprenør som kunne ha opplyst om dette, eller hos kjøperen eller forbrukeren som eventuelt burde ha undersøkt bedre.

## 1.2 Tema

Temaet i denne oppgaven vil fokusere på salg av eiendom i forhold til avhendingslova av 3. juli 1992 nr. 93 (heretter omtalt som avhl.) og bustadoppføringslova 13. juni 1997 nr. 43 (heretter omtalt som buofl.)

Jeg skal i denne oppgaven konsentrere meg om opplysningsplikten som selger eller entreprenør har overfor kjøper eller forbruker forut for et eiendomssalg, jfr. avhl. § 3-7, og buofl. § 26. Temaet som skal vurderes blir hvor stor betydning det har at selgeren eller entreprenøren ikke har gitt kjøperen de opplysninger som han burde ha gitt.

Man må også ta i betraktning om kjøper eller forbruker har en undersøkelsesplikt. I avhendingslova henvises det til § 3-10. Mens det i bustadoppføringslova ikke er noen direkte tilsvarende lovparagraf. I forhold til avhendingslova blir spørsmålet med andre ord hvilke

---

<sup>1</sup> Lilleholt side 12 (statistikk fra år 2000)

undersøkelser kjøper har foretatt eller burde ha foretatt før kjøpet. Mens det i bustadoppføringslova blir et spørsmål om, og eventuelt hvordan, forbrukeren kan undersøke den prosjekterte boligen i og med at bustadoppføringslova ikke har en slik eksplisitt lovparagraf.

### **1.3 Avgrensning**

Temaet for oppgaven jeg har valgt, er et omfangsrikt tema i kontraktrettslig forstand. Jeg velger derfor å avgrense mot generelle kjøprettslige tema og kontraktsforhold som omhandler annet enn fast eiendom. Oppgaven vil derfor konsentrere seg om fast eiendom.

Bustadoppføringslova gjelder for avtaler mellom en forbruker og en næringsdrivende entreprenør. Oppføring av boliger kan også være avtalt mellom to næringsdrivende. I slike tilfeller brukes entrepriseavtaler av typen NS 8405. Det fører imidlertid for langt å komme inn på dette i denne oppgaven. Jeg vil således gjøre en avgrensning mot slike standardavtaler.

Hvilken virkning eventuelle brudd på de nevnte hovedparagrafene får, vil kort nevnes. Det avgrenses i oppgaven til en grundig gjennomgang av mangelsbeføyelsene, og jeg kommer ikke inn på forholdet til ugyldighetslæren.

### **1.4 Særlig om partene, forbrukerbegrepet og de preseptoriske lovreglene**

Bustadoppføringslova omhandler ifølge lovens § 1 avtaler mellom entreprenør og forbruker. En "forbruker" er nærmere presisert i buofl. § 2. "*Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd*". Tilsvarende definisjon av "forbruker" finner man også i avhl. § 1-2 tredje ledd, og blant annet i forbrukerkjøpsloven (heretter omtalt som fkjl.) av 21. juni. 2002 nr. 34 § 1 tredje ledd. Ved utarbeidelse av en egen lov om forbrukerkjøp ble det til en viss grad tatt hensyn til definisjonen fra EFs

forbrukerverndirektiver.<sup>2</sup> Det kan utledes flere vilkår som må være til stede for at kjøpet kan defineres som et forbrukerkjøp.

For det første må forbrukeren være en fysisk person. Dermed avgrenses det mot juridiske personer som for eksempel sammenslutninger, selskaper og foreninger. Det andre vilkåret knyttes opp mot bruken av ordet "*hovudsakleg*". Det avgrenses her mot kjøp som har et blandet forhold. Man må vurdere hva som er det vesentlige formålet med kjøpet. På en skala fra 0 til 100 prosent må den private bruken utgjøre mer enn 50 prosent.<sup>3</sup> Vanligvis stilles det opp også et tredje vilkår når man definerer et forbrukerkjøp. Vilkaudet går på at den annen part skal være næringsdrivende. I bustadoppføringslova er dette fulgt, jfr. buofl. § 1 første ledd. Den andre part skal være en entreprenør. I avhendingslova oppstilles det ikke et krav om dette.

Partene i en eiendomsoverdragelse vil typisk være i forhold til avhendingslova en privatperson eller forbruker som skal selge sitt hus til en kjøper som også er en privatperson eller forbruker. Som regel vil selger ha hjelp fra en megler som er en profesjonell part i forholdet. Det er imidlertid ikke krav om at selgeren skal la seg bistå av en profesjonell part. I et selger og kjøper forhold der begge parter egentlig er forbrukere, vil likevel loven beskytte forbrukerkjøperen i forhold til de bestemmelser som er gitt som vern av forbrukerens rettigheter etter loven.

Avhendingslova ivaretar nemlig forbrukeren ved at noen særregler er gjort preseptoriske i forbrukerforhold. Hvilke særregler det gjelder, er listet opp i avhl. § 1-2 annet ledd. I bustadoppføringslova er hele loven gjort til en forbrukerlov, jfr. buofl. § 3 første ledd. I preseptorisk lovgivning ligger at det ikke kan avtales dårligere vilkår eller rettigheter for forbrukeren enn det som er lovfestet. Dette er ifølge forarbeidene til avhendingslova en "*effektiv form for forbrukervern*".<sup>4</sup> Uavhengig av hva slags avtale forbrukeren har gjort med selgeren eller entreprenøren, vil de bindende reglene i lovene slå gjennom overfor avtalevilkår som er ugunstigere for forbrukeren enn det lovene legger opp til.

---

<sup>2</sup> Ot. prp. nr. 44 (2001-2002) side 111

<sup>3</sup> Hov 2 (2002) side 28

<sup>4</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) side 39

## **1.5 Rettskildebildet**

### **1.5.1 Aktuelle lover**

Den viktigste rettskildene som vil bli benyttet i oppgaven er de to aktuelle lovene – henholdsvis avhendingslova og bustadoppføringslova. Selv om jeg i oppgaven vil konsentrere meg om fast eiendom i forhold til to lover, vil jeg bruke andre kontraktrettslige lover til sammenligning der jeg finner dette opplysende for problemstillingene jeg skal drøfte. Særlig kjøpsloven av 13. mai 1988 nr. 27 (heretter omtalt som kjl.), håndverkertjenesteloven av 16. juni 1989 nr. 63 (heretter omtalt som hvtjl.) og forbrukerkjøpsloven av 21. juni 2002 nr. 34 (heretter omtalt som fbkj.) vil bli brukt som sammenligningsgrunnlag der det er aktuelt.

Forbrukerkjøpsloven fra 2002 gjelder også løsøreobjekter. Loven ivaretar forbrukerrettigheter på samme måte som hvordan noen av reglene i avhendingsloven er gjort preseptoriske. Forskjellen er at forbrukervernet etter forbrukerkjøpsloven favner videre enn hva reglene gjør i avhendingslova.

Bustadoppføringslova har flere likhetstrekk med håndverkertjenesteloven. Det ligger i det faktum at begge lovene omhandler forholdet mellom en næringsdrivende og en forbruker, og i rettsområdenes natur – at begge lovene til en viss grad kan sammenlignes ved at de omhandler tjenester og arbeid av nyskapende karakter.

### **1.5.2 Forarbeider**

Forarbeidene som jeg har brukt som kildemateriale for min fremstilling er hovedsaklig proposisjonene til de to lovene. Henholdsvis Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) som inneholder forslaget til lov om avhending av fast eiendom og Ot.prp. nr. 21. (1996-1997) som redegjør for forslaget til *”lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad”*

### **1.5.3 Rettspraksis**

Når de gjelder rettspraksis, vil også tidligere dommer som omhandler fast eiendom være aktuelle for problemstillingen. I stor grad er lovene en kodifisering av tidligere rettstilstand, som gjør at dommene fortsatt har rettskildemessig relevans og vekt. Nyere rettspraksis som foreligger etter at lovene er trådt i kraft, er stort sett underrettspraksis. Det er noen få aktuelle høyesterettsdommer. Høyesterettsdommene vil ha størst vekt.<sup>5</sup>

#### 1.5.4 Andre myndigheters praksis og privat praksis

Når det gjelder rettskilden andre myndigheters praksis og privat praksis viser jeg i oppgaven til klagenemda for eiendomsmeglingstjenester. Det er bransjen selv som har tatt initiativ til å nedsette en nemd i tilfelle konflikt omkring eiendomsmeglingstjenester. Slike nemder er det tatt initiativ til på flere områder i samfunnet. Relevansen av en sak fra nemda kan diskuteres. Rosén, Thorstensen drøfter dette.<sup>6</sup> Den rettskildemessige betydningen er liten. Nemdas uttalelse er rådgivende, og ofte svært konkret begrunnet. Vekten vil blant annet avhenge av rettskildefaktorens tilgjengelighet. Når det gjelder praksis fra klagenemda for eiendomsmeglingstjenester er disse tilgjengelig ved henvendelse til nemda, eller på internett, men bare på den betalingskrevende tjeneste Easy Find. I teori er det uttalt at det har *”prinsipielt uheldige følger å legge vekt på kilder som bare er tilgjengelig og systematisert i en betalingsbase, fordi det utelukker mange fra å tilegne seg kildematerialet på selvstendig grunnlag ”*.

På den annen side er nemdas medlemmer godt kvalifiserte og ledes blant annet av en anerkjent jurist. På tross av dette vil man i det store og hele ikke kunne vektlegge denne type avgjørelse noe særlig rettskildemessig vekt, unntatt som idéskapende dersom de inneholder gode resonnementer.<sup>7</sup>

#### 1.5.5 Reelle hensyn

Innholdet av reelle hensyn er vagt, og det er vanskelig å si noe generelt som kan omfavne hva man kan legge i denne rettskildefaktoren. Inn under reelle hensyn legger jeg i denne oppgaven

---

<sup>5</sup> Eckhoff kapitel 7

<sup>6</sup> Rosen, Thorstensen (2005) side 60

<sup>7</sup> Rosen, Thorstensen (2005) side 60

til grunn *”hensyn det skal, bør eller kan legges vekt på”*.<sup>8</sup> Man kan ta i betraktning flere hensyn ved løsning av en tvist. Hensynene kan være lovfestet av lovgiver, som hensynet til den svakere part – for eksempel forbrukerhensynet. Da bruker man lovbestemmelsen som rettslig grunnlag. Andre hensyn møter man ved at de er uttrykk for *”alminnelige kontraktsregler”*. Noen av disse er ikke lovfestet, men ofte kan grunnleggende prinsipper hvile som et fundament i forhold til at man i juridiske tvister skal komme frem til de riktige, og i resultatet, rimelige løsningene. Et eksempel på det er lojalitetsprinsippet som vil være et relevant argument i drøftelsene mine i oppgaven.

## **1.6 Bakgrunn for lovene og bruk i praksis**

Forarbeidene begrunner formålet med en egen lov om avhending av fast eiendom ved å peke på at det er behov for å klargjøre hvilke rettigheter og plikter som foreligger på rettsområdet slik at vanlige folk eller forbrukere kan ivareta sine egne forhold ved et eiendomskjøp.<sup>9</sup> Tilgjengelighet er et stikkord som kan brukes her. For det andre vil en lov kunne forhindre at konflikter ender i rettsapparatet. Lovbokutvalget opplyser i forarbeidene at tvister for rettsapparatet innen fast eiendom, ikke har vært av særlig stort omfang.

Etter at loven er trådt i kraft, har imidlertid flere og flere gått til sak i forhold til bestemmelser i avhendingslova. Rent tallmessig har det blitt flere saker for retten. Formålet med avhendingslova om å virke klargjørende og prosessbesparende, har gått i motsatt retning eller virket mot sin hensikt sett hen til antall saker innen fast eiendom. Bedre tilgjengelighet om hvilke rettigheter og plikter man har ved en eiendomsoverdragelse har gitt folk større forutberegnelighet, og gitt dem mot til å gå til sak.

Synliggjøring av hvilke forventninger man kan legge til grunn ved et eiendomskjøp, de senere års forsikringsmuligheter i en salgssituasjon, vil også kunne være momenter som kan forklare den økte saksmengden for rettsapparatet i fast eiendoms rettsforhold.

---

<sup>8</sup> Hov 2 (2002) side 36

<sup>9</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 18-19



Bustadoppføringslova som kom i 1997 hadde som formål å klargjøre rettstilstanden på et område som til da ikke hadde vært lovregulert.<sup>10</sup> Utgangspunktet for oppføring av ny bolig hadde tidligere vært avtalebasert mellom partene. Å lovregulere området, og gjøre bestemmelsene preseptorisk – bindende i forbrukertilfeller – styrket forbrukerens rettigheter på linje med de andre forbrukerlovene som til da var kommet.

## **1.7 Definisjon av en mangel**

At det foreligger en mangel, vil si at det foreligger et kontraktsbrudd eller avtalebrudd. Den grunnleggende regel om mangel finner vi i avhl. § 3-1, første ledd, første punktum. Ifølge bestemmelsen har en eiendom en mangel dersom *”han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala”*. I buofl. § 25 er mangel definert som at *”resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13”*. Innholdsmessig er de like. Det er bare rent språklig at de er formulert forskjellig.

Når man skal avgjøre om det foreligger en mangel, er det selve avtalen som er det rettslige grunnlaget man må vurdere situasjonen ut i fra. Utgangspunktet er at avtalen må tolkes, eventuelt også utfylles med deklarasjonelle eller preseptoriske rettsregler, og ut ifra dette må det avgjøres om det foreligger en mangel eller ikke.<sup>11</sup> Hva som følger av avtalen må vurderes ut ifra en objektiv vurdering. Om selger kan bebreides eller ikke for mangelen, tas det ikke hensyn til etter avhl. § 3-1, første ledd, første punktum. Dette til forskjell fra tema for oppgaven – mangler etter opplysningsvikt i avhl. § 3-7. Her er opplysningssvikten begrenset til hva selgeren *”kjente eller måtte kjenne til”*. Dette skal jeg komme nærmere inn på i kapittel 2. Her er det imidlertid viktig å understreke at i de tilfeller hvor selger ikke har kjent eller måtte kjenne til en omstendighet ved boligen, kan forholdet fremdeles utgjøre en mangel, men da må forholdet vurderes ut ifra de andre mangelsbestemmelsene i loven, jfr. avhl. § 3-1, første ledd, annet punktum som gir videre henvisninger til etterfølgende paragrafer som kan utfylle avtalen, det vil si deklarasjonelle bestemmelser. Men det er tatt forbehold om at det i det enkelte tilfelle, er avtalt *”noko særskilt”* jfr. § 1-2.

---

<sup>10</sup> Ot. prp. nr. 21 (1996-1997) side 5

<sup>11</sup> Hov II (2002) side 96

I avtaleretten er det gjennom rettspraksis og teori utviklet ulike tolkingsregler som man bruker ved klargjøring av hva avtalen går ut på. Det fører for langt å komme inn på dette i denne oppgaven, men grunnleggende i tolkingen og utfyllingen vil være at *”ein skal finne den beste løysinga”*<sup>12</sup> i denne konkrete saken.

Når det gjelder nye boliger, vil kontrakten og den standarden som er satt der, være retningsgivende for om det forligger en mangel eller ikke. Spørsmålet vil på mange måter være enklere enn ved brukte boliger, i og med at man kan ta utgangspunkt i at man skal ha den standarden som er vanlig på avtaletidspunktet. I kjøpsloven stilles det et krav om å få en vanlig, god vare. Det kan sammenlignes med det man i kjøprettslig terminologi kaller en genusytelse. Når det gjelder brukte boliger vil utgangspunktet være den stand som den spesielle boligen har på det tidspunktet avtalen blir inngått. Siden boligen er brukt, vil man ikke kunne sammenligne dette med andre tilsvarende boliger, fordi alder og slitasje som er spesielt for akkurat denne eiendommen ikke kan sammenlignes med andre boliger. Her blir det mer en vurdering ut ifra at eiendommen er en species-gjenstand. Således vil man måtte vurdere de opplysninger som er gitt i forhold til denne spesielle eiendommen.

## **1.8 Oppgavens videre oppbygging**

I kapitel 2 vil jeg ta for meg opplysningssvikt i forhold til avhl. § 3-7 og buofl. § 26. De enkelte vilkårene i bestemmelsene vil tas opp fortløpende.

I oppgavens kapitel 3 vil jeg ta for meg om kjøper eller forbruker har en rett, eventuelt en plikt, til å undersøke eiendommen. Siden dette er regulert forskjellig i avhendingsloven og bustadoppføringsloven som denne oppgaven dreier seg om, vil jeg dele spørsmålet opp i tre deler. Den første delen vil ta opp spørsmålet i forhold til undersøkelser før avtalen inngås, se 3.2. Det neste avsnittet vil jeg drøfte undersøkelser i tidsperioden mellom avtalen er inngått og tiden før overtakelse. For avhendingslovens tilfeller, se 3.3.1. For tilfeller som går inn under bustadoppføringslova vil overtakelsesforretning omhandles, se 3.3.2. Til slutt vil jeg kort nevne om kjøper eller forbruker har en rett eller plikt til å undersøke eiendommen etter at han eller hun har overtatt bruken av eiendommen etter avhendingsloven og etter

---

<sup>12</sup> Lilleholt side 38

bustadoppføringslova, se 3.4. I kapitel 3.8 vil jeg ta opp forholdet mellom selgers opplysninger og kjøpers undersøkelser etter avhendingsloven.

Deretter vil jeg kort ta for meg mangelsbeføyelsene som er aktuelle ved opplysningssvikt, se kapitel 4. Til sist følger en avslutning, se kapitel 5.

## **2 Avhendingslova § 3-7 og bustadoppføringslova § 26 – Manglende opplysninger om eiendommen**

### § 3-7. Manglende opplysning om egedomen

*”Egedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved egedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt”.*

### Buofl. § 26. Manglende opplysningar

*”Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjord ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller egedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne”.*

### **2.1 Innledning**

I de tilfeller der selger ikke har gitt relevante opplysninger om eiendommen, kan eiendommen ifølge avhl. § 3-7 ha en mangel. Det samme er formulert i buofl. § 26. Bestemmelsene regulerer de tilfeller der selger ikke har fortalt kjøperen om negative omstendigheter ved boligen. Det foreligger da en opplysningsvikt. Et annet forhold er at selger faktisk har fortalt om relevante opplysninger, men at det viser seg at disse opplysningene er uriktige. Dette blir en annen drøftelse, og reguleres av avhl § 3-8 og buofl. § 27 om uriktige opplysninger. Dette er ikke tema her. Behandling av disse bestemmelsene faller utenfor min oppgave, og jeg kommer ikke mer inn på temaet *”uriktige opplysninger”* i fortsettelsen.

For brukte boliger er det større behov for regler om opplysningssvikt enn ved en ny bolig. En ny bolig kan mer sammenlignes med kravene man stiller til nye løsøre/egenstander etter kjøpslovens regler. Ifølge kjøpsloven har man krav på en vare som er i god stand, og som passer til *”de formål som tilsvarende ting vanligvis brukes til”*, jfr. kjl. § 17 annet ledd, litra a. Ved brukte boliger er det mer en reell vurdering av om boligen er i den stand som er forespeilet ved opplysninger som er gitt.<sup>13</sup>

I følge avhl. § 1-1 gjelder loven for avhending av fast eiendom når det gjelder avhending som overføres ved *”sal, byte eller gåve”*. I praksis innebærer det nok at overtakelse av fast eiendom i hovedsak skjer mot vederlag. Loven omfatter både salg hvor kjøperen er forbruker og hvor kjøper er næringsdrivende. Hva slags eiendom som selges kan variere. Loven omfatter både salg av boligeiendom, næringsseiendom og fritidseiendom. Avhendingslova regulerer altså de tilfeller der huset er brukt, eller i de tilfellene der huset er ferdigstilt på avtaletiden.

Bustadoppføringslova gjelder avtaler mellom forbruker og næringsdrivende/entreprenør om oppføring av ny bolig. Det avgjørende her er at entreprenøren ikke har ferdigstilt arbeidet med boligen på avtaletidspunktet, jfr. buofl. § 1 første ledd litra a og b. Både når det gjelder avhendingslova og bustadoppføringslova vil det være stor grad av variasjon for hvilke avtaler som kommer inn under loven, jeg nøyer meg derfor her med å peke på hovedområdet/normaltilfellene for anvendelse av lovene.

## **2.2 Begrunnelse for regler om opplysningsplikt**

I avhendingslovas forarbeider understrekes vektleggingen av selgers opplysningsplikt: *”Departementet ser seljeren si opplysningsplikt som svært sentral ved avhending av fast eiendom”*.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Lilleholt (2001) side 134

<sup>14</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 88

Avhendingslova er i realiteten en kjøpslov, bare at den er begrenset til å omfatte salg av fast eiendom. Da avhendingslova ble utarbeidet, var det et viktig mål for lovgiver at kjøpsloven for løsørengenstander skulle følges så langt det var mulig - men slik at man ivaretok hensynet til at loven skulle gjelde for fast eiendom og ikke for løsørengenstander. I forarbeidene til avhendingslova ble det sågar vurdert om man kunne innarbeide spesielle regler for fast eiendom i kjøpsloven, slik at kjøpsloven skulle gjelde for både løsørengenstander og fast eiendom.<sup>15</sup> Dette ble imidlertid forkastet. Den store grad av likheter mellom de to lovene, gir mulighet til å trekke vekslers på hverandre. Jeg henviser til rettskilder i oppgaven som egentlig er knyttet opp mot kjøpsloven, men som kan ivareta mitt behov for kilder i min redegjørelse og argumentasjon.

Avhendingslova innebar noe nytt i 1992 da en eksplisitt lovregel om opplysningsplikt ble nedfelt.<sup>16</sup> Likefullt antok departementet i forarbeidene at reglene om opplysningsplikt ”må reknast å ha vore eit ulovfesta prinsipp til no”. Domstolen henviser til lojalitet i kontraktsforhold i dommer som omhandler opplysningsplikt. Som eksempel på dette kan det vises til en lagmannsrettsdom. Saken gjaldt krav om prisavslag på et bolighus hvor det ble hevdet det forelå manglende opplysninger etter avhl. § 3-7. Retten uttalte følgende om opplysningsplikten.<sup>17</sup>

*”Det ligger i dette et lojalitetskrav. Det som selgeren må skjønne at vil ha betydning for den alminnelige kjøper - for eksempel enten for kjøp av eiendommen overhodet, eller for prisen - det må selgeren opplyse om, så sant han eller hun er kjent med forholdet”.*

I kjøpsloven var det ingen tilsvarende paragraf. Kjøpsloven inneholder bare indirekte bestemmelser om opplysningsmangler, se kjl. § 19 første ledd, litra b. I bustadoppføringslova er det altså en eksplisitt lovbestemmelse om opplysningsplikt. Dermed kan man spørre om dette betyr at avhendingslova og bustadoppføringslova går videre enn kjøpslovens regler. Spørsmålet blir med andre ord om det gjelder strengere regler for salg av eiendom enn for salg av løsørengenstander.

---

<sup>15</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 18-19

<sup>16</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 88

<sup>17</sup> Eidsivating lagmannsrett dom av 08.10.2005 (LE-2004-032009)

Rettspraksis i kontraktsforhold, har utviklet over lengre tid, prinsippet om gjensidig lojalitet i et kjøps- eller kontraktsforhold.<sup>18</sup> I dette ligger at partene skal ta hensyn til hverandre, og selger kan ikke holde tilbake opplysninger om forhold som kjøper med rimelighet har et krav om å få før inngåelse av kontrakten. I forhold til spørsmålet ovenfor har nok ikke lovgiver ment å gjøre en forskjell mellom kjøpsloven og avhendingslova/bustadoppføringslova, men det kommer i hvert fall tydeligere frem i avhendingslova og bustadoppføringslova enn i kjøpsloven.<sup>19</sup>

I teorien er det hevdet at det er skjedd en utvikling fra lovgivers side i kontraktslovgivningen.<sup>20</sup> Ifølge Kruger er det mer og mer også er plikt til å vurdere om varen eller tjenesten er egnet til det formål som forbrukeren har.<sup>21</sup> Dette kommer frem i håndverkertjenesteloven. Loven fastslår at det foreligger mangel etter htjl. § 19 dersom ikke tjenesteyteren har oppfylt sin plikt etter § 7 om å fraråde dersom *"tjenesten ikke vil bli til rimelig nytte for forbrukeren"*. Kan det implementeres en slik plikt etter avhendingslova og bustadoppføringslova? Selv om dette er en utvikling fra kjøpsloven og frem til håndverkertjenesteloven er det likevel ikke spesifisert eller videreført i avhendingslova. Avhendingslova trådte i kraft noen år etter håndverkertjenesteloven. Ettersom loven kom etter håndverkertjenesteloven rent tidsmessig, hadde lovgiver anledning til å vektlegge dette også i avhendingslova. Siden de ikke har gjort det, tolker jeg det som et signal om at det ikke var aktuelt å ta inn dette i avhendingslova. I bustadsoppføringslova imidlertid, har entreprenøren en veiledningsplikt når det gjelder både arbeid og materialvalg – på like linje med regelen i håndverkertjenesteloven, jfr. buofl. § 7.

I kjøpsloven og i det ulovfestede prinsippet om opplysningsplikt finnes det en grense for hva man har plikt til å opplyse om. Det ulovfestede prinsippet om opplysningsplikt følger for øvrig av rettspraksis som er utviklet over lengre tid. Både i kjøpsloven samt i det ulovfestede prinsippet om opplysningsplikt er det satt inn et vurderingstema omkring hva en kjøper med rimelighet bør bli opplyst om. Kjl. § 19 første ledd litra b henviser til at opplysningsplikten dreier seg om *"vesentlige forhold"*. Dette gir en avgrensning for opplysningsplikten. Denne avgrensningen er ikke fulgt opp i avhendingslova. I forarbeidene begrunnes forskjellen i ordlyden med at de frykter dette vil være en for sterk avgrensning når det gjelder fast

---

<sup>18</sup> Hov 1(2002) side 41

<sup>19</sup> Kruger (1999) side 191

<sup>20</sup> Kruger (1999) side 191

<sup>21</sup> Kruger (1999) side 191

eiendom.<sup>22</sup> Begrunnelsen som gis i denne sammenheng er at det dreier seg om store verdier når man omsetter eiendom i forhold til løsøreobjekter. Denne begrunnelsen holder etter min mening ikke i forhold til alle typer løsøreobjekter. Det finnes også løsøreobjekter av like stor verdi som eiendommer. Også i bustadoppføringslova forarbeider er det henvist til at man ikke ønsker å avgrense opplysningsplikten til *”vesentlige forhold”*. De bruker de samme argumentene som i avhendingslova.<sup>23</sup>

*”Etter departementet sitt syn gjer tilsvarande omsyn seg gjeldane i høve til oppføring av bustader. Også her gjeld avtalane til vanleg større verdier.”*

## 2.3 Ordlyden

I avhl. § 3-7 bruker ordlyden *”omstende”* om de forhold som en selger skal opplyse om. I buofl. § 26 er det i ordlyden gjort en opprøpning av hva slags forhold en selger skal opplyse om. Ordlyden omfatter tilsynelatende bare opplysninger vedrørende *”arbeid, materialar eller eigedommen”*. Hvilke opplysninger som er aktuelt å opplyse om etter buofl. § 26, må også vurderes i forhold til en entreprenørs plikter etter buofl. § 7 første ledd. Dette følger av forarbeidene.<sup>24</sup> Entreprenøren har en objektiv samråds- og rettleidningsplikt etter denne paragrafen når det gjelder utføring og materialer.

Ved første blick på ordlyden i bustadoppføringslova, synes den å gi føringer på hva som er relevant ved at det er oppregnet hva slags opplysninger som skal gis. Man kan spørre seg om det er snakk om samme opplysninger i de to paragrafene, eller om det er en forskjell mellom dem. Problemstillingen blir om *”arbeid, materialar eller eigedommen”* innebærer noen realitetsforskjeller i forhold til om dette tilsvarer *”omstende”* i avhendingslova.

Begrunnelsen for ordvalget i avhendingslova gir forarbeidene veiledning om. Departementet har tilstrebet å finne et nøytralt ord, så det ikke skulle bli en avgrensning mot hva som skulle komme inn under opplysningsplikten.<sup>25</sup> En opprøpning av hvilken type opplysninger kunne

---

<sup>22</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 89

<sup>23</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) side 63

<sup>24</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) side 63

<sup>25</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 88



faktisk lett bli oppfattet som å inneholde en grense for hva man må opplyse om i forhold til avhl. § 3-7. Ved å bruke et nøytralt ord, uten verken positiv eller negativ avgrensing rent språklig, vil det i utgangspunktet si at alle typer opplysninger som er relevante for en kjøper, gå inn under ordlyden. Denne begrunnelsen synes fornuftig. Ordvalget ”omstende” er imidlertid ikke fulgt opp i bustadoppføringslova.

Gode grunner taler for at mange av opplysningene man kan forvente å få ved en ny bolig jfr. buofl. § 26, vil være sammenlignbare med de opplysninger som er relevant ved kjøp og salg av brukte boliger jfr. avhl. § 3-7. Gode grunner er imidlertid ikke nok.

Forarbeidene gir noe veiledning. Når det gjelder opplysninger omkring ”arbeidet, materialane eller eigheten” nevner ikke forarbeidene spesifikt hva som omfattes. I forarbeidene til bustadoppføringslova er det ikke gitt en omfattende gjennomgang av hvilke opplysninger som er relevante slik det er gjort i forarbeidene til avhendingslova.

Forarbeidene nevner imidlertid at buofl. § 26 svarer nært til avhl. § 3-7.<sup>26</sup> Forarbeidene til bustadoppføringslova henviser altså til forarbeidene til avhendingslova.

Juridisk teori problematiserer ikke ordlyden omkring dette noe, og redegjør for opplysningsplikten i bustadoppføringslova ved å trekke veksler på både forarbeider og rettspraksis fra avhendingslova.<sup>27</sup>

Dette kan forsvares på grunnlag av forarbeidenes henvisninger ved at reglene i bustadoppføringslova bygger på avhendingslova. Et annet argument for at det skal tolkes likt, er at det er sammenlignbare kontrakter – de hører til samme kontraktrettslige ”familie”.

Ifølge de foreliggende rettskilder, kan det etter min mening konkluderes med at det synes som om ordlyden i bustadoppføringslova ”arbeidet, materialane eller eigheten” omfatter det meste av det som går inn under ”omstende” i avhendingslova. Formuleringen er gjort forskjellig rent språklig og ikke innholdsmessig. Jeg vil i det følgende redegjøre for en del typetilfeller for å illustrere hva slags forhold som ordlyden i avhl § 3-7 og buofl. § 26 omfatter, se avsnitt 2.4. Dette er på ingen måte ment som en uttømmende liste, men mer som

---

<sup>26</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996) side 62-63

<sup>27</sup> Lilleholt (2001) side 135

en illustrasjon av noen av de forholdene som går inn under bestemmelsene. Jeg vil trekke veksler på begge paragrafene for å illustrere likhetene.

Jeg gjør oppmerksom på at flere av de dommene som jeg henviser til under behandling av dette spørsmålet vil være knyttet opp mot avhendingslova. På bakgrunn av ovenfor nevnte argumenter, vil som sagt dommene også gi veiledning for hvilke opplysninger som går inn under bustadoppføringslova. Jeg velger derfor å behandle dette uten å spesifisere for hver dom hvorfor den også kan anvendes i min behandling av bustadoppføringslova.

## **2.4 Forskjellige typetilfeller**

### **2.4.1 Generelt**

Eksempler fra blant annet rettspraksis på forhold som omfattes av opplysningsplikten:

Alle slags faktiske forhold ved eiendommen omfattes av selgers opplysningsplikt. Dette kan for eksempel være tilstanden, installasjoner, vedlikehold og driftskostnader, byggtekniske forhold, miljøforhold, naboforhold, støy og konflikter eller rettstvister med naboer.

### **2.4.2 Konkretisering/spesifisering**

Generelt i kontraktsretten har rettspraksis antatt at grensen for opplysninger omkring en gjenstand eller eiendom etc. bør trekkes mot overdreven eller innlysende skryt. Man kan ikke legge avgjørende vekt på uttalelser som ”finest i verden” eller ”den beste som finnes”<sup>28</sup>. I en høyesterettsdom fra 1930-tallet var det skrytt av at hotellet som var til salgs, hadde ”*vakker utsikt over Tyriffjorden og Ringerike*”<sup>29</sup>. Dette var ikke riktig, men likevel fikk ikke kjøperen gjennomslag for heving i Høyesterett. Høyesterett mente nemlig ”*At den salgs reklameprospekter i handel og vandel ikke kan oppfattes som eksakte kontraktstilbud, er en kjensgjerning som også kjøperen måtte være klar over*”. Kjøperen bør med andre ord

---

<sup>28</sup> Hov 2 (2002) side 98

<sup>29</sup> Rt. 1932 side 835

gjennomskue, og ikke legge avgjørende vekt, på slike uttalelser i forbindelse med et eiendomskjøp.

For å bygge en rett på noe, må altså opplysningene være noenlunde konkrete og spesifikke. Inn under ordlyden går det selvsagte - en mangel som ikke det blir gitt opplysninger om for eksempel avvik fra det avtalte. Forarbeidene nevner som eksempel at manglende opplysning om bruksmåte og vedlikehold, som gjør det vanskelig for kjøper å sette seg inn i tingene, vil kunne ansees som en mangel. Hvordan et fyringsanlegg må tas hånd om, er et eksempel på hva som omfattes av "*omstende*" ifølge departementet.<sup>30</sup>

Overdreven skryt kan også ses i relasjon til prosjekterte boliger. Noen forhold er spesielle for boliger som går inn under bustadoppføringslova i kraft av at de er nye. Kjøp av en fremtidig kontrakt for nyoppføring av en bolig innebærer at forbrukeren ikke har et fysisk hus han kan beskue. Dette i motsetning til en brukt bolig som jo faktisk er oppført og klar til beskuelse. De opplysningene som en forbruker ofte da vil måtte forholde seg til er tegninger, prospekt og materiallister. De store ferdighusfirmaene eller byggeprosjektene kan imidlertid ofte ha demonstrasjonsboliger eller visningsleiligheter som man kan befare for å få et inntrykk av den fremtidige boligen. Her vil det gjerne være møbler, TV og hvitevarer som er satt inn for å skape en hjemmekoselig atmosfære. I slike tilfeller må forbrukeren skjønne at dette ikke vil høre med i den ferdige boligen, på lik linje som møbler som eieren har på visning av en brukt bolig ikke følger med unntatt hvis det avtales særskilt.

Det samme gjelder de tilfeller der det ikke finnes demonstrasjonshus. Da forholder forbrukeren seg som regel til fargerike og innbydende tegninger. Arkitekttegningene er ofte "pyntet" på med blomster, hagemøbler, sykler osv. som er tegnet inn på tegningene. En forbruker må skjønne at dette er ting som ikke følger med den nye boligen uten at det er uttrykkelig avtalt. Ved brukte boliger vil det man ser av busker og trær i en hage normalt følge med salget. Dersom selger vil ta med seg noen planter fra hagen, må det spesifiseres i prospekt eller lignende at ikke vil følge med over til den nye eieren.

---

<sup>30</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 89

### 2.4.3 Tilstand/vedlikehold

Andre spørsmål man kan stille i forhold til ”omstende” er for eksempel: Hvor ofte bør det males eller er det større vedlikeholds- eller utskiftningsoppgaver i nærmeste fremtid? En dom fra Danmark (tilsvarende lagmannsrettsnivå i Norge) omhandler spørsmålet om vedlikeholdsupplysninger.<sup>31</sup>

En kjøper krevde erstatning av takstmannen på grunnlag av nødvendig vedlikehold som måtte gjøres innen et tidsintervall på 5-8 år. Saken dreide seg om skifte av murfuger. Dette var ikke nevnt av takstmannen i taksten. Landsretten avviste erstatningskravet med den begrunnelse at *”vedlikeholdsestilstanden er normal, hvis tilstanden svarer til den, der er typisk for huse av tilsvarende konstruktion og alder”*.<sup>32</sup> Alle eiendommer må følges opp ved normal vedlikehold. De argumentene som Dansk landrett har brukt vil nok også være relevante i norsk sammenheng.<sup>33</sup> Selv om det er en utenlandsk rettskilde, vil det være mulig å hente argumenter fra fordi som Eckhoff uttaler så står særlig *”dansk rett i en særstilling på grunn av dens nære slektskap med norsk”*.<sup>34</sup>

I forhold til bustadoppføringslova vil på samme måte fremtidig vedlikehold være relevant å få opplyst om. Har for eksempel den nyoppførte boligen en elementpipe som bare er pusset av, kan intervallet for impregnering av den være viktig for en forbruker å få opplyst om. De store byggefirmaene som formidler typehus eller ferdighus som det også kalles, overleverer ofte en detaljert beskrivelse av materialvalg og vedlikeholdsråd i forhold til den boligen det er snakk om. Dette kan etter min mening tolkes inn under ordlyden i bustadoppføringslova.

### 2.4.4 Særregler i bustadoppføringslova

I buofl. §§ 7 og 8 er det oppstilt en variant av opplysningsplikten for entreprenøren. Disse bestemmelsene går ut på at entreprenøren har en plikt til å gi råd blant annet for å ”vareta forbrukarens interesser”, samt å fraråde et arbeid som entreprenøren ut ifra sin fagkunnskap,

---

<sup>31</sup> UfR 1998 side 123 VL

<sup>32</sup> UfR 1998 side 127 VL

<sup>33</sup> Kruger (1999) side 180

<sup>34</sup> Echoff (1993) side 245

ser ikke vil tjene forbrukerens interesser. Dette er en videreføring av liknende regulering i forhold til håndverkertjenester, jfr. hvtjl. §§ 7 og 8. Entreprenøren har med dette en opplysningsplikt med hensyn til spesifikke forhold. Mange av de tilfellene som går inn under buofl. §§ 7 og 8 vil imidlertid også kunne dekkes av manglende opplysninger etter buofl. § 26. Bestemmelsene er noe på siden av hva jeg behandler i min oppgave, men som nevnt foran i mitt avsnitt 2.3 viser forarbeidene til bustadoppføringslova til forholdet mellom bestemmelsene, og vil derfor være relevant også som et eksempel på de typetilfeller som man må ta hensyn til ved redegjørelsen av buofl. § 26.

#### **2.4.5 Rettslige forhold ved eiendommen**

Rettslige forhold omkring eiendommen omfattes også. For eksempel utvidelsesmuligheter, utnyttelsesgrad på eiendommen, fremtidige planer for utbygging i nærområdet og så videre. Ifølge en dom i Lagmannsretten kom retten til at rettstvister med tredjepersoner som omhandler den konkrete eiendommen, er en opplysning som er relevant for kjøper.<sup>35</sup>

#### **2.4.6 Selvbygging/fagarbeid**

Enkelte lagmannsrettssaker dreier seg om hvem som har utført arbeid eller utbygging. Spørsmålet blir blant annet hva en selvbygger kan gjøre uten at det trengs og opplyses om. Problemstillingen er aktuell i forhold til at det ikke er profesjonelle håndverkere som har gjort jobben.

Flere dommer på lagmannsrettsnivå omhandler hvor grensen går for opplysninger angående hva huseier selv har utført av arbeider i og utenfor huset – i motsetning til at håndverkere har utført arbeidet. Spørsmålet blir hvor grensen går for hva selger er forpliktet til å opplyse om i slike tilfeller. De klareste tilfeller med mangel vil man måtte trekke der arbeidet som er utført faktisk er mangelfullt. Det kan like fullt også bli ansett å være en mangel, på tross av at

---

<sup>35</sup> RG 2002 side 1119, Bergsåker (2003) side 195 (fotnote 232)

arbeidet er tilfredsstillende gjennomført, fordi man kan tenke seg at verdien på eiendommen kan være lavere der det er selvbyggeren og ikke profesjonelle som har utført arbeidet.<sup>36</sup>

Noen arbeider, som rørlegger- og elektrikerarbeider, skal utføres av fagpersoner. Dersom en fagmann ikke har gjort det, og det ikke blir opplyst om dette, kan det ses på som en mangel. Og motsatt, dersom det blir opplyst om dette, må kjøper ta dette i betraktning når han vurderer å inngå en bindende avtale om kjøp av eiendommen.

Andre arbeider er det vanlig at fagmenn gjør, men hvor det ikke er et legalt krav om det. Et eksempel på dette kan være oppussing av badet. En lagmannsrettsdom fra 2007 kan være illustrerende i forhold til dette.<sup>37</sup>

Det var satt frem et krav om prisavslag på grunn av mangel ved et bad. Selger hadde gitt opplysninger om at badet var pusset opp av selger selv. I tillegg var det anført av takstmannen at sluket på badet ikke var tilfredsstillende utført. Det var også opplyst at det ikke forelå våtromssertifikat.

Retten kom til at relevante opplysninger var gitt av selger jfr. avhl. § 3-7 og at kjøper i dette tilfellet hadde fått så god informasjon at dette utløste en plikt til videre undersøkelser. Siden de ikke hadde gjort det, fikk de heller ikke medhold i sitt krav om prisavslag.

Når det gjelder andre arbeider som ikke det er krav om at skal gjøres av en fagmann, skiller teori mellom mer grunnleggende tekniske krav (isolasjon, ventilasjon etc.), og arbeider som er mer ukompliserte som maling, tapetsering osv.<sup>38</sup>

Det finnes rettskildemessig grunnlag for en slutning av denne karakter når det gjelder arbeider som er vanlig å gjøre for en vanlig ufaglært huseier. Rettspraksis har for eksempel vurdert tilfeller med hellelegging og husmaling som å ikke gå inn under opplysningsplikten for selgeren, jfr. blant annet en dom i Agder lagmannsrett.<sup>39</sup> Det er så vanlig at huseiere gjør slike arbeider selv, at det ville være uheldig dersom man måtte ha en omstendelig redegjørelse for alle store og små arbeider man hadde gjort selv. Slike arbeider er så vanlige, at det ville vært

---

<sup>36</sup> Bergsåker (2003) side 197

<sup>37</sup> Gulating lagmannsrett LG 2007-10447

<sup>38</sup> Bergsåker (2003) side 197

<sup>39</sup> Agder lagmannsrettsdom 23.07.2002 (LA-2001-00806)

svært tidkrevende hvis tvister omkring dette ville belaste norske rettssaler. Gode grunner taler altså for at dette faller utenfor opplysningsplikten. Når det gjelder å skille ut mer kompliserte byggearbeider som for eksempel isolasjon og ventilasjon, henviser ikke teori til andre rettskilder enn sin egen vurdering.<sup>40</sup> En annen teoretiker er uenig i førstnevntes deling fordi *”Å statuere en generell plikt til å opplyse om dette ved salg - med mindre det foreligger forhold som spesielt tilsier det – ville være å innføre et nytt prinsipp som ikke følger av § 3-7”*.<sup>41</sup>

## 2.4.7 Miljøhensyn

Forarbeidene til bustadoppføringslova utdyper og trekker frem spørsmål omkring miljøaspektet som et forhold som kan gå inn under opplysningsplikten til entreprenøren etter buofl. § 26.<sup>42</sup> Miljøhensynet er det også henvist til i ordlyden i buofl. § 7 ved at entreprenøren skal *”vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet”*. Forarbeidene utdyper ordlyden ved at det ikke bare er direkte miljøhensyn i forhold til forbrukeren, men også hensynet til miljøet generelt.<sup>43</sup>

Når det gjelder forbrukerens forhold, må man vel anta at dette gjelder miljøforhold omkring både arbeidet, materialene og den senere bruken av eiendommen. Det kan vel sies at man har et større spekter å spille på ved valg av miljøvennlige løsninger når nye boliger skal oppføres enn ved en eldre bolig. Man kan tenke seg å ta i betraktning miljøaspektet både ved valg av materialer, tekniske løsninger og miljøhensyn i forhold til nabolaget. Miljøspørsmålet kan være interessant for en forbruker for eksempel ved installering av vedovn eller pelletsovn. Det samme kan det være for valg av vannbåren varme i alle rom, allergivennlige materialer eller tilknytning til fjernvarmeanlegg. Dette er eksempler på miljøtiltak som også vil kunne ha en økonomisk fremtidig gevinst for forbrukeren og selvsagt relevant for en forbruker å bli opplyst om. Når det gjelder selve naturen eller miljøet generelt, blir hensynet mer vagt. I teori stilles det spørsmål ved hvordan en forbruker rent praktisk skal kunne hevde en mangel som

---

<sup>40</sup> Bergsåker (2003) side 198-199

<sup>41</sup> Anderssen (2008) side 148

<sup>42</sup> Ot. prp.nr 21 (1996-1997) side 63

<sup>43</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) side 37

ikke får virkning for ham selv.<sup>44</sup> Dette spørsmål har ikke blitt behandlet ved domstolene ennå, så en avklaring på dette lar vente på seg.

I forarbeidene til avhendingslova, i rettspraksis jeg har gjennomgått og i juridisk teori, har jeg ikke funnet at forholdet til miljøhensyn ved salg av en brukt bolig er tatt opp. Det har vært økt fokus på miljø de senere årene, og dette er ofte knyttet opp mot krav som blir stillet til nyoppføring av boliger. Det blir tatt i bruk bedre og bedre miljømessige materialer.

Lovgivningsmessig har ordvalget til avhendingslova mulighet til å utvikle seg over tid ettersom det er brukt et nøytralt begrep, jfr. *"omstende"*. Om man velger å definere dette som en presiserende eller en utvidende tolkning av ordlyden, kan diskuteres.<sup>45</sup> En naturlig utvikling på bakgrunn av ovenfor nevnte rettskilder, vil være at manglende miljømessige opplysninger som er relevante for en som kjøper en brukt eiendom, også vil kunne anses som en mangel i en konkret vurdering ved det enkelte salg. Et eksempel på dette er de økte krav til behandling av nedgravde oljetanker i stål. Disse tankene har begrenset levetid, og i verste fall kan man risikere at de ruste i stykker og blir til skikkelige miljøbomber. I media har det vært tilfeller av dette som har gitt huseiere utgifter i hundretusen kroner klassen. Det kan tenkes, dersom ståltanken fungerer, at selgeren i utgangspunktet kunne ha nøyd seg med å fortelle at tanken finnes. Dersom hensyn til miljøet skal bli ivaretatt, slik jeg har argumentert for ovenfor, kan det være relevant at opplysningsplikten i et slikt tilfelle blir utvidet. Med andre ord, dersom miljøargumenter implementeres i *"omstende"*, vil det kanskje måtte kreves mer av de opplysningene som gis.

#### 2.4.8 Etske grenser

Drøftelsen her fokuserer på om det går en grense mellom forhold som det skal opplyses om, og forhold som krysses av for eksempel hensyn til etske forhold. Negative opplysninger om forhold ved eiendommen kan i enkelte tilfeller ha gode grunner for å ikke opplyses om. I forhold til avhendingslova kan for eksempel dette være opplysninger om dødsfall som har skjedd på eiendommen i fortiden eller om det har bodd en belastet kriminell i huset.

---

<sup>44</sup> Lilleholt (2001) side 131

<sup>45</sup> Eckhoff side 99, 104



Eksempler som kan være relevant både etter avhendingslova og etter bustadoppføringslova, kan være at naboen er homofil eller for eksempel at det er innvandrere i nabolaget. Her blir det en balansegang mellom hva en kjøper eller forbruker trenger av opplysninger, og hva normal diskresjon og høflighet tilsier at man som selger eller entreprenør opplyser om.

Bergsåker mener at familietragedier og lite sol om vinteren er forhold selger bør opplyse om.<sup>46</sup> Det er en viss uenighet om dette i teorien, jfr. Lilleholt som mener det er å trekke det ”urimeleg langt”.<sup>47</sup> I en lagmannsrettsdom fra 2006 er spørsmålets grenser diskutert.<sup>48</sup>

Faktum i dommen var at et eldre ektepar hadde dødd en naturlig død i huset, siden de bodde alene i huset hadde likene begynt å råtne, og det var fortsatt liklukt da kjøperne flyttet inn. Det var ikke opplyst noe om dette fra selgers side. Lagmannsretten kom til at selger hadde opplysningsplikt om forholdet på grunn av liklukten. Hvis ikke det hadde luktet, mente retten at det ikke var aktuelt å opplyse om at de forrige eierne var døde i boligen kort tid forut.

Sammenlignet med det praktiske liv så ønsker man naturligvis å få solgt den aktuelle eiendom. Det vil være delte meninger angående spørsmålet om man må opplyse om forhold som egentlig ikke har noe med eiendommens fysiske tilstand å gjøre eller ei. Man kan spørre om man overhodet kan få solgt en eiendom dersom alle omstendigheter i en eiendoms historie skal opplyses om. Et annet spørsmål blir hvor langt tilbake man skal forvente å få opplysninger om de forskjellige forhold. Personlig har jeg opplevd å få vite i etterkant at det skjedde en skytetragedie i et av rommene på en bolig familien har kjøpt. Dette er en tragedie som utspant seg for mer enn 50 år siden. For oss har ikke dette spilt noen som helst rolle, og jeg kan heller ikke tenke meg at det skulle vært en relevant opplysning for oss å få da vi kjøpte huset. Hvis vi eventuelt skal selge huset videre anser vi det heller ikke for å være relevant. Kunne det vært annerledes dersom det nylig hadde vært en tragedie der? Hva hvis man tror på ”spøkelser”? Skal man opplyse om at det er ”sett og hørt” tidligere beboere?

Som en kuriositet kan nevnes en nylig omtalt sak i media. Et ektepar hadde kjøpt en eiendom rimelig i en landsby i Italia. Allerede første natten skjedde det overnaturlige ting. Kjøperen

---

<sup>46</sup> Bergsåker (2003) side 200

<sup>47</sup> Lilleholt (2001) side 136 (fotnote 186)

<sup>48</sup> Hålogaland lagmannsrett 19. 07.2006 (LH-2006-008832)

fant etter hvert ut at det var en kjent sak at huset inneholdt ”spøkelser”. I tillegg var det blitt foretatt en eksorsisme på en liten jente som bodde i huset på 1970-tallet. Det ble påstått at hun var besatt av djevelen. Jenta ble ”friskmeldt” etter at Pave Johannes Paul II gikk i forbønn for henne. Dette har blitt bekreftet av Vatikanet. Kjøperne har nylig gått til sak mot selgeren på grunnlag av manglende opplysninger om spøkeriet og ”djevelbesettelsen”. I henhold til artikkel 1490 i den italienske lov skal en selger opplyse om eventuelle feil ved en bygning. Nå ligger det i hendene på det italienske rettssystemet å avgjøre dette<sup>49</sup>. Man kan jo spekulere i hva som ville ha blitt utfallet av en slik problemstilling vurdert ut ifra selgers opplysningsplikt etter avhendingslova.

På grunnlag av nevnte rettskilder, og reelle hensyn, må grensen for hvilke opplysninger en kjøper ikke har krav på, vurderes ut ifra en objektiv vurdering av hvilke opplysninger som er relevante. Der må sunn fornuft få en avgjørende rolle.

Et annet spørsmål man kan stille som kan sammenlignes med det ovenfor, er om selger har en plikt til å ivareta en kjøper som har et spesielt følsomt sinn. Veiledning kan man finne i en lagmannsretts dom fra 2007 som omhandlet togstøy under en leilighet i Bygdøy Allé i Oslo.<sup>50</sup> Retten uttalte:

*”støy er en subjektiv opplevelse” – når kjøper får opplyst om dette så er ”han nærmest til å bære risikoen for at støyulempene i leiligheten var større enn hva han anså akseptabelt”.*

## **2.5 Når og hvordan skal opplysningene gis**

Ordlyden i avhl. § 3-7 og buofl. § 26 sier ikke noe spesifikt om hvordan opplysningene skal gis. Forarbeidene utfyller dette ved å påpeke at *”opplysningane må verte gitt på ein måte som gjer at kjøparen får dei med seg”*.<sup>51</sup> Det blir altså en vurdering i det enkelte tilfelle om opplysningene må gis skriftlig eller muntlig. Det avgjørende vil være at opplysningene blir tydeliggjort for kjøper på en forståelig måte slik at han kan inngå avtalen på en mest mulig

---

<sup>49</sup> <http://www.telegraph.co.uk/news/main.jhtml?xml=/news/2008/03/30/whaunt130.xml>

<sup>50</sup> Borgarting lagmannsrett (LB-2007-71117)

<sup>51</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 89

opplyst måte. Hvis for eksempel opplysningene gjelder eksempelet forarbeidene viser til med fyrkjeler, vil det nok være et krav om at dette gjøres skriftlig ut ifra at dette jo er kompliserte maskiner hvor det nok vil være både vedlikeholdsansvar og driftsansvar forbundet til kjelen.

Når opplysningene må være gitt er eksplisitt regulert i buofl. § 26, mens avhl. § 3-7 ikke spesifiserer tidspunktet. Ordlyden henviser til *"før avtalen vart gjord"*.

Selv om det ikke er sagt eksplisitt i avhendingslova, blir tidspunktet uansett dette samme fordi det blir en konsekvens av avtaleinngåelsesmekanismen. Relevante opplysninger må foreligge før kjøper inngår bindende kontrakter eller gjennomfører et kjøp. Dette fremgår også indirekte av begge paragrafenes annet punktum fordi et spørsmål om opplysningene har innvirket på avtalen, vil måtte vurderes ut ifra de opplysninger som forelå før avtaleinngåelsen.

## **2.6 Forhold på selger og kjøpers side**

### **2.6.1 Selgerens/entreprenørens subjektive forhold**

Regelen i avhl. § 3-7 og i buofl. § 26, innebærer en vurdering av de involverte parterers subjektive forhold. Loven oppstiller et vilkår om at selgeren eller entreprenøren *"kjente eller måtte kjenne til"* de forhold som refererer til aktuelle opplysninger. En annen skranke er avhl. § 3-10, som begrenser selgers plikter i forhold til hva kjøper selv kan se under en befaring av eiendom. Dette vil bli behandlet under kapittel 3. Det subjektive aspektet på selgers side innebærer at man må vurdere selgerens gode tro omkring de manglende opplysningene.

Hva ligger i ordlyden *"kjente eller måtte kjenne til"*? Formuleringen er brukt i andre paragrafer og i andre lover, se spesielt kjl. § 19, første ledd, litra b.

*"kjente til"* innebærer at selgeren eller entreprenøren har positiv kunnskap om forholdet. I *"måtte kjenne til"* ligger det at det ikke er noen form for rimelig grunn til at selgeren ikke

kjente til forholdet. Forarbeidene utdyper dette ”*det ikkje må liggje føre noka rimeleg grunn for å vere uvitande*”.<sup>52</sup> I den såkalte NEBB – dommen kommenterer Høyesterett dette:

*”Mangel kan altså foreligge selv om det er helt på det rene og uomtvistet at selgeren ikke positivt hadde kunnskap om forholdet, men det er ikke tilstrekkelig at han burde kjent til det”*.<sup>53</sup>

I teori uttrykkes ”måtte kjenne til” som et krav om bebreidelse hos selger.<sup>54</sup>

”måtte kjenne til” kan altså ikke likestilles med ”burde kjenne til” når det gjelder eiendomssalg. Uttrykket blir imidlertid brukt generelt i kontraktsretten. Ifølge Selvig er det en tendens til at man har likestilt disse to i kjøpretslig forstand.<sup>55</sup> Dette er imidlertid motsagt av andre teorietikere. Nå har NEBB-dommen gitt en tolkning eller veiledning for forståelsen av uttrykket i forhold til hvilken grad av kunnskap som uttrykket omfatter ved eiendomssalg.

I høringsrunden ved forberedelse av avhendingslova, kom det forslag om at en profesjonell selger burde bli tolket til at paragrafen også omfattet eller regulerte det han ”burde” kjenne til. ”Burde” tilsvarer simpel uaktsomhet i juridisk sammenheng.<sup>56</sup> Dette gikk imidlertid departementet imot. De begrunner det på følgende måte:

*”Departementet meiner at dette vil vere å gå vel langt. Også i høve til yrkesseljarar. Skulle ein og la opplysningar seljaren burde ha kjent kunne føre til at ein såg noko som ein mangel, ville dette m.a kunne utløyse det delvise objektive kontrollansvaret. [...] Dette kunne verte resultatet sjølv om seljaren ikkje var noko som helst å klandre for at han eller ho ikkje gav opplysninga til kjøparen”*.

I Takstmannsdommen formuleres kravet til kunnskap hos selger etter avhl. § 3-7. Faktum i dommen var knyttet opp til et krav om prisavslag på grunn av mangler i kjøp av et hus etter avhendingslovas regler. En takstmann hadde utarbeidet en tilstandsrapport som var manglefull

---

<sup>52</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 89

<sup>53</sup> Rt. 2002 side 696

<sup>54</sup> Anderssen (2008) side 150

<sup>55</sup> Selvig side 174

<sup>56</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 40

med hensyn til hva slags tilstand som boligen hadde. Kravet til takstmannen ble beskrevet som et krav om forsett eller grov uaktsomhet.<sup>57</sup>

Utviklingen etter avhendingslova og bustadoppføringslova viser at når det gjelder løsørekjøp hos forbrukere, har lovgiver i lov om forbrukerkjøp, vurdert dette spørsmålet annerledes. I fbkjl. § 16 første ledd litra a, omhandles opplysningsmangler. Her viser ordlyden til at selgeren kan bli ansvarlig dersom han har *”forsømt å opplyse om forhold ved tingen eller dens bruk som han eller hun burde kjenne til”*.

I forarbeidene til forbrukerkjøpoven begrunnes deres valg om dette på følgende måte<sup>58</sup>:

*”Etter utvalgets oppfatning bør det i denne sammenheng være tilstrekkelig at selgeren burde ha kjent til forholdet. Også slike forhold bør slå ut i selgerens disfavør ved mangelsvurderingen. En aktsomhetsregel vil også hindre at selgeren kan vinne fram ved uriktig å hevde at han var ukjent med det aktuelle forholdet.”*

Mellom forbrukerkjøp når det gjelder fast eiendom og oppføring av ny bolig er det altså nå blitt en forskjell i forhold til en forbruker som kjøper en løsøreobjekt.

## **2.6.2 Kjøpers forhold – objektiv begrensning/skranke**

Loven oppstiller imidlertid en begrensning i selgerens eller entreprenørens ansvar for manglende opplysninger. Vurderingen av kjøper eller forbruker kommer frem i ordlyden i avhl. § 3-7 og buofl. § 26 som henviser til de opplysninger som kjøperen eller forbrukeren hadde *”grunn til å rekne med å få”*.

Ifølge ordlyden skal man vurdere manglende opplysninger opp mot det faktum at opplysningene er av en slik art at kjøperen eller forbrukeren *”hadde grunn til å rekne med å få”* dem. Opplysningene det her kan dreie seg om, må vurderes ut ifra en objektiv vurdering av hva folk flest synes å forvente å få opplysninger om. Paragrafen omhandler i grunnen

---

<sup>57</sup> Rt. 2001 side 369

<sup>58</sup> NOU 1993:27 side 124

hvilke opplysninger som må eller bør gis i et kontraktsforhold, men her sett fra kjøpers synsvinkel. De opplysningene som jeg har drøftet tidligere i kapitel 2.4 vil være relevante for hva dette dreier seg om. Som tidligere drøftet, kan en kjøper med et spesielt følsomt sinn, for eksempel ikke forvente å få opplysninger som folk vanligvis ikke er opptatt av<sup>59</sup>. Dette understreker at det er en objektiv vurdering som må legges til grunn. I følge Bergsåker har dette vilkåret *”liten selvstendig betydning”*.<sup>60</sup>

Vilkåret har også en subjektiv skranke i avhl. § 3-10, første ledd som regulerer hva kjøper *”kjente eller måtte kjenne til”*. Dersom en selger ikke har gitt en opplysning som det senere tvistes om, blir det en vurdering mellom partenes forhold: om kjøper *”hadde grunn til å rekne med å få”* opplysningen. Eller det etter selgers mening var noe kjøperen selv *”kjente eller måtte kjenne til”*.

I bustadoppføringslova er det ikke en paragraf som tilsvarende kjøpers undersøkelser. Det følger imidlertid av den alminnelige redelighets- og lojalitetsstandard utviklet i ugyldighetslæren, at den samme vurderingen vil måtte foretas i en tvist omkring bustadoppføringslova.

## **2.7 Reservasjon i forhold til om det har innvirket på kjøpet**

I avhl. § 3-7, annet punktum og buofl. § 26, annet punktum oppstiller loven et kausalitetskrav. Ved manglende opplysninger fra selger, blir vurderingstemaet om det likevel er en mangel fordi man må vurdere om de manglende opplysningene hadde innvirkning på inngåelsen av kjøpet. Dersom avtalen ville vært inngått uansett opplysningene, vil det ikke være en mangel etter avhl. § 3-7 og buofl. § 26.

Forarbeidene understreker at det dreier seg om *”avtale”* i vidaste forstand”.<sup>61</sup> Videre understreker forarbeidene: *”Det er rett nok ikkje berre spørsmål om avtale elles i det heile tatt ville kome i stand, men også om ho i så fall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris”*.

---

<sup>59</sup> Bergsåker (2003) side 203

<sup>60</sup> Bergsåker (2003) side 203

<sup>61</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 90

For eksempel kunne kjøper ha tatt forbehold om dette forholdet før avtaleslutningen, eller gitt inn et lavere bud på eiendommen. Det er videre selgeren som har ansvaret for å legge frem bevis for at avtalen ville blitt inngått med samme innhold uavhengig av opplysningene.<sup>62</sup>

Rent praktisk slår reservasjonen ut forskjellig i de to typer kontrakter utledet fra avhendingslova og bustadoppføringslova. Det ligger i forskjellen mellom ”det brukte” og ”det nye”. Når det gjelder nye boliger kan forbrukeren kreve det som er avtalt i tegninger, materiallister osv. Det blir ikke et spørsmål om ”det har virket inn på avtalen”, fordi forbrukeren skal ha det som er avtalt eller forespeilet. Ellers foreligger det en mangel.

Ved en brukt bolig vil spørsmålet om det har virket inn på avtalen bli et reelt spørsmål som må stilles. Hvis for eksempel en brukt bolig har kirsebærparkett i alle rom, og ikke eikeparkett som det er opplyst om, blir spørsmålet om en annen parkettype har virket inn på avtalen slik at avtalen hadde blitt en annen. Svaret vil selvsagt måtte vurderes konkret i den enkelte sak. Dette er en mangel i forhold til de opplysningene som er gitt. Men kravet om at det har virket inn på avtalen er mer tvilsom. Jeg antar at en kjøper antakelig ikke vil bli hørt med at eikeparketten har endret forutsetningen så mye at det har hatt innvirkning på avtalen. Viser det seg imidlertid at det ikke er parkett i det hele tatt, men vegg til vegg tepper, vil vurderingen mer sannsynlig konkludere med at den har virket inn på avtalen. Dersom de andre vilkårene er oppfylt, vil dette medføre mangelsbeføyelser – for eksempel prisavslag tilsvarende det koster å legge parkett.

I en dom fra Høyesterett fra 2003, den såkalte arealsviktdommen, er kausalitetskravet drøftet.<sup>63</sup> I realiteten gjelder dette i forhold til avhl. § 3-8. Det finnes ingen argumenter mot at dette ikke skulle gjelde også for reservasjonen i § 3-7. I saken var det opplyst at leiligheten var 112 kvadratmeter, mens det viste seg at den var 10 kvadratmeter mindre. Høyesterett kom til at et avvik på 8.9 % var en mangel etter avhendingslova. Spørsmålet var imidlertid om dette ”*har verka inn på avtala*”.

---

<sup>62</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 91

<sup>63</sup> Rt. 2003 side 612 (Arealviktdommen)

Høyesterett, med støtte i forarbeidene til endringslov til kjøpsloven av 1907,<sup>64</sup> mener at for det første må det oppstilles *”et krav om årsakssammenheng”*. Derneft vil det hvis *”en opplysning er egnert til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen. Her gis det altså anvisning på at vurderingen i utgangspunktet skal objektiviseres”*. I den aktuelle saken ble det konstatert at avviket hadde virket inn på avtalen. Dommen var enstemmig.

På bakgrunn av dommen kan det således oppstilles både et krav til årsakssammenheng, og at vurderingen skal gjøres på et objektivt grunnlag. Bevismessig vil en objektivisering være gunstigst, fordi man vel kan anta at de fleste kjøpere som går til sak i lignende tilfeller, vil hevde at mangelen subjektivt for dem har innvirket på avtalen.

## **2.8 Identifikasjon**

Ordlyden i avhl. § 3-7 omtaler bare *”seljaren”*. I buofl. § 26 omtales bare *”entreprenøren”*. Imidlertid vil langt de fleste eiendomssalg – brukte, som nye boliger - innebære at selgeren har engasjert en eiendomsmegler. I en eiendomsoverdragelse finnes også en takst utarbeidet av en takstmann. En mer omfattende tilstandsrapport kan også foreligge. Andre personer kan også hjelpe selgeren eller entreprenøren i en salgsprosess. Spørsmålet man kan stille, er om disse medhjelperne av selger vil gå klar av regelen i avhl. § 3-7 og buofl. § 26. Eller man kan vurdere om det kan stilles spørsmålstegn ved om positiv kunnskap hos disse hjelperne kan sammenstilles med kunnskapen som selgeren har.

Veiledning finnes i forarbeidene.<sup>65</sup> Selgers hjelpere har også opplysningsplikt i forhold til kjøper hvis de innehar opplysninger som er relevante for kjøper. Forarbeidene uttaler seg klareft om eiendomsmeglere slik at disse omfattes av identifikasjonen. Man må også se på *”tilhøva hos andre som har stått fram overfor kjøparen”*.<sup>66</sup> Dersom meglere i nær tilknytning til selger skulle falle utenfor, ville for eksempel salg av eiendom når selger er i utlandet, kunne bli en risikofylt operasjon for kjøperen. Departementet gir ingen begrunnelse for

---

<sup>64</sup> Ot.prp. nr. 25 (1973-1974) side 38

<sup>65</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 89

<sup>66</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 89



hvorfor de ikke har tydeliggjort at også andre hjelpere har opplysningsplikt. Svar på hvilke andre personer som skal identifiseres med selgeren, må derfor drøftes ut ifra andre rettskilder.

For meglere følger for øvrig opplysningsplikten av lov om eiendomsmegling av 29. juni 2007 nr. 73 § 6-7. Det fører for vidt å utdype dette på en presis måte her, men med forbehold om forskjellige eventualiteter i en sak, så må dette sies i mange tilfeller å være en utvidet plikt i forhold til hvilke opplysninger som en megler ”måtte kjenne til” i forhold til hva en selger (som uprofesjonell i denne sammenheng) ”måtte kjenne til”.

Når det gjelder takstmenn, har Høyesterett behandlet dette spørsmålet i den tidligere omtalte dommen - den såkalte Takstmannsdommen.<sup>67</sup> Spørsmålet for retten var om selgeren skulle identifiseres med takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten. Høyesterett mente at

*”uttalelsene i forarbeidene trekker [...] i retning av at manglende opplysninger i en sakkyndig tilstandsrapport må likestilles med at selgeren personlig eller noen som har fullmakt fra selger unnlater å gi opplysninger. En takstmann som utarbeider en tilstandsrapport for selgeren, må i denne relasjon anses å ha som særskilt oppdrag å hjelpe til med salget når rapporten skal brukes overfor mulige kjøpere, selv om vedkommende ikke står frem overfor kjøper som den som har i oppdrag å selge eiendommen”.*

Videre mente retten at:

*”Selgeren er etter min mening nærmest til å bære risikoen for manglende eller uriktige opplysninger i de tilfeller han eller hun har innhentet tilstandsrapporten og gjort den kjent for kjøper”*

Reelle hensyn tilsier at medhjelpere til selger, også andre enn eiendomsmeglere og takstmenn, som har tatt del i prosessen blir identifisert med selger. Men som forarbeidene uttaler gjelder dette klarest for personer som på en eller annen måte har stått frem overfor kjøperen med opplysninger som er gitt på vegne av selgeren eller entreprenøren. Her kan man vektlegge lojalitetshensyn i en kontraktssituasjon og hensynet til forbrukerbeskyttelse.

---

<sup>67</sup> Rt. 2001 side 369

På grunnlag av de rettskildene som foreligger når det gjelder spørsmålet om identifikasjon, kan man konkludere med at personer som er involvert i en salgsprosess må bli vektlagt dersom de har opptrådt helt eller delvis som ansvarlig for selger i salgsposisjonen<sup>68</sup>.

---

<sup>68</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 89

## **3 Kjøpers/forbrukers undersøkelser**

### **3.1 Innledning**

Undersøkelser av eiendommen kan være aktuelt på forskjellige tidspunkt i en prosess omkring avhending av fast eiendom. Man kan tidsmessig plassere eventuelle undersøkelser i forhold til tre mulige tidspunkt.

1. undersøkelser gjort før avtaleslutning, se 3.2
2. undersøkelser etter avtaleslutning, men før vederlaget er betalt og eiendommen overtatt, se 3.3
3. undersøkelser etter at boligen er overtatt, se 3.4

Jeg vil behandle hvordan undersøkelser er regulert når det gjelder både kjøperen etter avhendingslova og forbrukeren etter bustadoppføringslova.

### **3.2 Undersøkelser gjort før avtaleslutning**

Avhendingslova regulerer kjøpers undersøkelser av eiendommen før avtaleslutning har funnet sted, jfr. § 3-10, annet ledd. Avhl. § 3-10, annet ledd skiller mellom to situasjoner. Den ene situasjonen er at det faktisk er gjennomført en undersøkelse. Den andre situasjonen er at kjøper ikke uten rimelig grunn har latt være å gjennomføre undersøkelser som han er blitt oppfordret til å gjøre. Konsekvensen av at kjøper ikke tar imot oppfordringen til å undersøke eiendommen, kan være at en eventuell mangelsbeføyelse ikke kan påberopes av kjøper. En eiendom vil dermed kunne bli sett på som kontraktsmessig fordi kjøper da har godtatt mangelen som en forutsetning for avtaleinngåelse. Manglende undersøkelser vil på denne måten kunne ha vidtrekkende konsekvenser for en kjøper. Manglene vil i slike tilfeller da ikke bli tillagt vekt uten at kjøper har tatt forbehold om forholdet i avtaledokumentene.

Avhl. § 3-10, annet ledd har en parallellbestemmelse i kjøpsloven. Paragrafen tilsvarer kjl.

§ 20, annet ledd. Også i kjøpsloven reguleres de situasjoner der kjøper har gjennomført, eller er blitt oppfordret til å undersøke løsøreobjekten før avtale slutes. I forbrukerkjøpsloven er ikke dette fulgt opp av lovgiver.

Det finnes ingen tilsvarende paragraf i bustadoppføringslova. Heller ikke i håndverkertjenesteloven finnes en regulering av undersøkelser i forhold til håndverkertjenester. Grunnen til at bustadoppføringslova ikke har valgt samme modell som i avhendingslova og kjøpsloven, ligger i det praktiske. Den brukte boligen er oppført, og er mulig å beske. Den uoppførte boligen finnes ikke annet enn på tegnebrettet, og forbrukeren får utfordringen ved å "se for seg" hvordan den fremtidige eiendommen vil bli på bakgrunn av tegningene som finnes. Utfordringen vil nok være å tenke seg til hvordan huset på tegningene vil bli inn på tomten og dens nærmeste omgivelser. Mer enn tankespinneri kan man altså ikke få til på dette stadiet av en bolig som går under bustadoppføringslova. Det samme gjelder etter håndverkertjenesteloven. Rent praktisk kan man heller ikke undersøke en håndverkertjeneste før den er satt i gang eller utført. Jeg vil derfor i det følgende ta for meg situasjonen knyttet til avhl. § 3-10, annet ledd.

Det typiske tilfellet i eiendomssammenheng, er at forundersøkelsen blir foretatt eller oppfordret til å bli foretatt, på en visning som eiendomsmegleren normalt arrangerer forut for et eiendomssalg. Bestemmelsen regulerer i tillegg situasjoner der noe "*burde vorte kjent*" for kjøperen, eller han unnlater å følge en oppfordring om undersøkelse før avtalen slutes. Konsekvensen da kan også være at han ikke kan gjøre mangelen gjeldende. Dette skal jeg komme tilbake til under kapittel 3.5 og 3.6.

Problemstillingen her blir om avhendingslova oppstiller en plikt for kjøper til å undersøke boligen før avtaleslutning. Generelt kan man si at begge parter bør være aktive i forhold til en god gjennomføring av kontrakten. Dette følger av den fordelingen av rettigheter og plikter man må legge til grunn når to parter har en intensjon om å slutte en avtale med hverandre. Dersom man analyserer ordlyden rent språklig, formulerer bestemmelsen ikke en eksplisitt plikt for kjøper til å undersøke boligen. Forarbeidene tar opp spørsmålet.<sup>69</sup> "*Departementet finn at det heller ikkje ved avhending av fast eigedom bør innførast nokon generell plikt for*

---

<sup>69</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 94

*kjøparen til å undersøke egedomen før avtale vert inngått*". Begrunnelsen for dette ligger nok til dels i at forhold på kjøpers side kan vanskeliggjøre eller umuliggjøre en slik plikt. Forarbeidene nevner som eksempel at kjøper kan være bosatt langt unna. Andre grunner til at dette ikke er praktisk for kjøper, er at han er syk eller at det vil være tidkrevende og kostbart for kjøper.

På den annen side kan man spørre om en selger og en forbruker kan inngå avtale om at undersøkelser skal gjennomføres av kjøper. I forhold til avhl. § 1- 2 om preseptorisk anvendelse av loven, er det ikke noe til hinder for at selger og kjøper inngår en avtale om dette, selv i forbrukerforhold.

Selgeren har rett til å oppfordre til en grundig gjennomgåelse før avtaleinngåelsen. I praksis skjer nok dette ganske rutinemessig at det blir oppfordret til generelt grundige undersøkelser i prospektet. Hvor mye man kan legge i en slik formulering fremgår i en dom LB-1997-02336: *"oppfordringen var imidlertid av generell og rutinemessig karakter og således vektlegger lagmannsretten denne i liten grad"*.<sup>70</sup>

I den såkalte Bukkeboddommen ble også forholdet til oppfordringer om at sakkyndig burde engasjeres drøftet.<sup>71</sup> Saken gjaldt mangler i forbindelse med vanninntrengning i et bolighus. Dette var opplyst av selger, og det var også synlig ved visning/befaring. Hvem skulle ha risikoen for at det ikke var engasjert en sakkyndig som ville ha avdekket årsaksforholdet? Høyesterett viste til at det både skriftlig og muntlig var oppfordret til at interesserte skulle undersøke grundig, gjerne med sakkyndig. Høyesterett uttaler om konsekvensen av dette:

*"Når kjøperen likevel ikke innhentet tilstandsrapport eller liknende, og heller ikke tok noe forbehold da de inngikk avtalen, må de selv bære risikoen for at feilene viste seg å være en del mer omfattende enn de hadde antatt"*.

I Bukkeboddommen var oppfordringene til undersøkelser mange, og spesifiserte. Her hadde kjøper en særlig oppfordring til å undersøke.

---

<sup>70</sup> LB-1997-02336

<sup>71</sup> Rt. 2002 side 1425

Imidlertid kan en rutinemessig oppfordring fremstå som mer vag i andre tilfeller. Mange dommer på Lagmannsrettsnivå har diskutert hvordan rutinemessig oppfordring er å forstå i konkrete saker. Der har flere dommer ikke lagt avgjørende vekt på slike oppfordringer. Jeg er enig i at en standardoppføring ikke i enhver sammenheng kan vektlegges til kjøpers ugunst i de tilfeller der kjøper har unnlatt undersøkelse. Dersom man alltid skulle legge vekt på rutinemessige uttalelser, ville jo risikoen alltid være overført til kjøper. En slik type permanent risikooverføring bør i tilfelle lovfestes av lovgiver.

Det neste spørsmålet blir om en kjøper kan bli tvunget til å bruke sakkyndige ved en undersøkelse fordi selgeren oppfordrer til dette. Forarbeidene uttaler seg om dette.<sup>72</sup> Forarbeidene skiller mellom forbrukere og andre kjøpere. Klarest uttaler forarbeidene seg når det gjelder forbrukere: *”Forbrukarar bør ikkje reknast å ha plikt til undersøking som krev sakkunnig hjelp”*.<sup>73</sup> Mens det for andre kjøpere må vurderes konkret. Forarbeidene synes å skille mellom en generell oppfordring eller en mer spesifikk oppfordring til undersøkelse av spesielle forhold. Man kan tenke seg at selger oppfordrer til *”å undersøke spesielt badet i andre etasje”*. Vurderingstemaet blir dermed om det anses som en plikt for kjøper å undersøke med sakkyndige. Også her synes forarbeidene å foretrekke at en slik undersøkelse blir inngått ved avtale, og ikke en ensidig oppfordring fra selgers side.

Hvor mye som kan kreves av forundersøkelsene vil variere etter omstendighetene og hvem som er kjøper. Forarbeidene berører spørsmålet.<sup>74</sup> Det er hva en legmann finner eller burde ha oppdaget på en undersøkelse som blir avgjørende i forhold til avhl. § 3-10 annet ledd. Ofte kan det være at en person er innom på visning med liten tanke om at han faktisk kommer til å legge inn bud på leiligheten og kanskje enda mindre at han ender opp som *”kjøperen”*. Hva som skal kreves i slike tilfeller, kan ikke være mye. Listen må imidlertid legges høyere dersom han har latt seg bistå av en sakkyndig fagmann. Å la seg bistå av fagmann blir som konsekvens at kjøper utvider sin risiko for hva han burde ha fått med seg på visningen, fordi kjøperen må identifiseres med fagmannen som han har engasjert. Vurderingstema blir da hva både kjøper og fagmannen *”kjente eller måtte kjenne til”*.

---

<sup>72</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 94

<sup>73</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 94

<sup>74</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 95

I en fersk dom fra Borgarting Lagmannsrett som omhandlet togstøy under en leilighet i Bygdøy Alle i Oslo, ble det vektlagt at selger var mer kyndig enn en vanlig legmann.<sup>75</sup> Kjøper var selv utdannet takstmann og til dette hadde retten følgende å si:

*”[...] og han hadde med en slik faglig bakgrunn en særlig oppfordring til å gjøre seg godt kjent med forholdet ved nærmere undersøkelser før han inngikk bindende kjøpekontrakt”.*

Spørsmålet blir så om man kan pålegge en forbruker å undersøke diverse rettsforhold i forhold til den aktuelle eiendommen. Forarbeidene gir som eksempel det å undersøke grunnboken og løseøreregistre. Normalt kan man *”ikkje krevje at ein forbrukarkjøpar undersøker rettsforhold som er registrerte i offentlege registre”*<sup>76</sup>. Forarbeidene åpner imidlertid for at andre kjøpere som ikke er forbrukerkjøpere kan pålegges mer omfattende undersøkelser.<sup>77</sup> Imidlertid må man også her vurdere dette konkret for begge typer kjøpere, fordi forhold på eiendommen eller opplysninger som blir gitt av selger, kan være av en slik karakter at slike undersøkelser bør gjøres.

### **3.3 Undersøkelser etter avtaleslutning, men før vederlaget er betalt og eiendommen overtatt.**

#### **3.3.1 I forhold til brukt bolig regulert av avhendingslova**

Tidsmessig kan denne undersøkelsen plasseres etter at avtaleslutning er gjort, men før vederlag og bruken er overtatt. Ingen paragraf regulerer dette i avhendingslova. Andre rettskilder må i slike tilfeller danne det rettslige grunnlaget for en slik rett eller plikt. I bustadoppføringslova er imidlertid entreprismodellen videreført, ved at undersøkelser og synlige mangler må gjøres gjeldende på en såkalt overtakelsesforretning, jfr. buofl. §§ 14 og

---

<sup>75</sup> Borgarting lagmannsrett (LB-2007-71117)

<sup>76</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 94

<sup>77</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 94

15. Dette vil på samme måte som ved avhendingslova rent tidsmessig si at undersøkelsene blir gjort etter avtaleinngåelse, men før vederlag og bruken er overtatt.

Jeg vil først ta for meg spørsmålet i forhold til avhendingslova. Problemstillingen her blir om selger har rett eller plikt til å foreta en grundig undersøkelse etter kontraktsslutning, men før vederlaget er betalt. Denne problemstillingen gir en mulighet til å stille spørsmål om man kan sammenligne bustadoppføringslovas regler om overtakelsesforretning med avhendingslovas regulering av undersøkelse for en kjøper. I praksis vil det altså si før oppgjør har funnet sted.

Ifølge kjl. § 49, annet ledd har en kjøper *”rett til å få undersøke tingen på vanlig måte”* før han betaler vederlaget. Ved løsøregejenstander har lovgiver tatt et valg som gjør undersøkelse mulig for en kjøper. Når det gjelder eiendomssalg, er denne regelen ikke videreført. Dette taler mot at en slik løsning gjelder i avhendingslovas tilfeller. At ikke entreprisemodellen er fulgt i avhendingslova når det gjelder overtakelsesforretning, er også et motargument mot å la dette være en rett for kjøper. Dette kan ha med det faktum at selger kan ha innsigelse mot omfattende undersøkelser, fordi eventuelle mangler som en kjøper finner på dette tidspunktet kan medføre at kjøper holder tilbake penger ved overtakelse. Avhendingslovas valgte regulering, gir to muligheter. For det første at man kan undersøke før man slutter avtalen jfr. avhl. §3-10 andre ledd. Den andre er at man kan undersøke etter at man har betalt, og overtatt jfr. avhl. § 4-9. At dette er den valgte løsningen taler i seg selv imot at man basert på reelle hensyn innfører en rett for kjøper å undersøke eiendommen før han har betalt.

Kontraktsrettslige betraktninger anvendt på problemstillingen kan på den annen side anføres som argument for at det er en rett for kjøper. Lojalitetsbetraktninger tilsier at en selger som ikke har noe å skjule, og som vil bidra til at avtalen blir gjennomført på en lojal måte, ikke har noen grunn til å nekte en kjøper å undersøke eiendommen før vederlag er betalt.

I teorien (Bergsåker) er det drøftet at av hensyn til kjøper bør han ha rett til å undersøke eiendommen. Så lenge dette ikke er en ulempe for selger.<sup>78</sup> En ulempe som kan anføres er at en eventuell eierskifteforsikring normalt ikke vil dekke mangler som blir funnet i denne perioden, så selger vil da være uforsikret, og må ta et eventuelt tap på sin egen kappe.<sup>79</sup> En annen innsigelse er at det ikke passer for selger og hans familie å ha en kjøper på befaring før de har flyttet ut, og salget er gjennomført. Bergsåker viser bl.a. til en sak fra klagenemnda for

---

<sup>78</sup> Bergsåker (2003) side 299

<sup>79</sup> Bergsåker (2003) side 300



eiendomsmeglingstjenester.<sup>80</sup> I denne saken uttales det at kjøperen har *”innenfor rimelighetens grenser”* rett til å gjennomføre undersøkelser på eiendommen før vederlag er betalt.

Jeg legger ikke avgjørende vekt på hva en klagesak har kommet til på grunn av den lave rettskildemessige vekt man kan legge på en slik sak.<sup>81</sup> Etter en gjennomgang av de foreliggende rettskilder, er jeg derfor kommet frem til at det ikke kan foreligge en plikt for selger til å la kjøper undersøke eiendommen før vederlaget er betalt etter avhendingslovens regler.

### **3.3.2 I forhold til nyoppført bolig etter bustadoppføringslova**

Det nærmeste bustadoppføringslova kommer til en undersøkelse, er reguleringen av at man har en overtagelsesforretning jfr. buofl. §§ 14 og 15. Ved ny bolig skal man vurdere om det foreligger mangler ved overtakelsen jfr. buofl. § 14. Dette skjer vanligvis ved en overtakelsesforretning jfr. buofl. § 15.

Overtakelsesforretningen utløser de samme rettigheter og plikter som en overtakelse i avhendingslova. Problemet er at det i bustadoppføringslova ikke er en tidligere undersøkelsesplikt eller en rettighet for forbrukeren til å gjennomgå bygget. Virkningen av en overtakelsesforretning er beskrevet i buofl. § 14 tredje ledd litra a-d. Konsekvensen av overtakelsesforretningen kan sammenlignes med det grunnleggende prinsippet om ytelse mot ytelse slik det er nedfelt i kjl. § 10 og fbkjl. § 9 hvor skjæringspunktet for rettigheter og plikter mellom partene overføres.

I forhold til mangler oppstilles det en plikt til å påpeke *”mangler som er eller burde ha vært oppdaget ”ved vanlig, aktsom besiktigelse”*.<sup>82</sup> Sandvik slår videre fast at en overtakelsesforretning får karakter *”av en regel om ”undersøkelsesplikt”*.

---

<sup>80</sup> Klagenemda for eiendomsmeklingstjenester sak 75/95, Gjengitt i Bergsåker (2003) side 300

<sup>81</sup> Rosén, Thorstensen

<sup>82</sup> Sandvik side 241

Det har vært hovedregelen at man bruker overtakelsesforretning i entrepriseforhold. Ved en overtakelsesforretning er det på mange måter flere forhold som er slått sammen under et møte.

Gjennomføringen i praksis er beskrevet i buofl. § 15 første ledd. Entreprenøren skal gi melding om at arbeidene er ferdigstillet, og med minst 7 dagers varsel, kan begge parter innkalle til overtakelsesforretning. I praksis vil det si at partene møtes på bygget, og gjennomgår det. Alle synlige feil og mangler bør påberopes av forbrukeren. Forskjellen til avhendingslova er stor. Ved avhendelse av en brukt bolig kan man ikke ha samme krav til ”finish” på eksteriør og interiør, som man kan kreve ved en ny bolig.

Det er fornuftig å føre opp de merknadene man har skriftlig slik at det senere ikke er tvilsomt hva som er påpekt. Også eventuelle avtaler i forhold til retting som er gjort mellom partene bør skrives ned. Buofl. § 15 siste ledd gir anvisning på en slik protokollføring, men pålegger det ikke som en plikt mellom partene.

Tidligere har jeg tatt opp spørsmålet omkring sakkyndiges undersøkelse. I forhold til bustadoppføringsloven vil spørsmålet knytte seg til om forbrukeren kan ta med seg en sakkyndig på overtakelsesforretningen. Loven gir ingen svar på dette.

Bergsåker antyder i teori at det gyldig kan avtales at forbrukeren ikke skal ha lov til å ta med seg en sakkyndig på overtakelsesforretningen av hensyn til unødvendig kverulering.<sup>83</sup> Lilleholt er ikke enig og uttaler følgende: ”Det er vanskeleg å sjå at ein slik avtale skal ha nokon verknad”.<sup>84</sup> Jeg stiller meg også tvilende til gyldigheten av en slik avtale.

Ett av poengene ved en overtakelsesforretning er jo at bygget skal overleveres til forbrukeren i overensstemmelse med kontrakten som er inngått mellom partene. En sakkyndig tredjeperson som forholder seg nøytral, og som innehar nødvendig byggteknisk kompetanse, vil være en hjelp for forbrukeren i overtakelsen. Forbrukerne kan fort blendes av hvor ”nytt og pent” alt er, og gleden over å kunne flytte inn i ett nytt hus/leilighet kan lett overskygge det som forbrukeren egentlig bør konsentrere seg om – å gjennomgå bygget på en grundig måte.

---

<sup>83</sup> Lilleholt side 79 (gjengivelse av Bergsåkers uttalelse i Kjøp av ny bolig side 78)

<sup>84</sup> Lilleholt side 79

Dersom man gyldig skulle kunne avtale et forbud mot å ha med seg en sakkyndig, strider dette etter min mening mot det grunnleggende hensynet i forbrukerforhold – å ivareta den svakere part. Lojalitet i kontraktsforholdet er et annet hensyn man kan anføre. I utgangspunktet skal jo bygget som overleveres være i den stand kontrakten sier. Virkeligheten viser at det ikke alltid er tilfellet. Ifølge undersøkelser gjort for bransjeorganisasjoner, er det feil ved 40 % av alle nybygg.<sup>85</sup> Dersom entreprenøren skulle kunne møte opp på overtakelsesforretningen med forbrukeren alene, og i det håp om at forbrukeren ikke vil legge merke til feil og mangler, strider dette mot både etiske lojalitetshensyn og den juridisk bindende kontrakten.

Forbrukerrådet anbefaler å ta med seg en sakkyndig på overtakelsesforretningen for at styrkeforholdet mellom partene til en viss grad kan utviskes eller utlignes.<sup>86</sup>

Med andre ord kan det argumenteres for det motsatte. Det kan være uenighet omkring forhold man finner på overtakelsesforretningen. For eksempel om det foreligger en mangel eller ikke – da bør retningslinjen være at det er bedre at man skriver opp for mye enn for lite. Dette er også i tråd med hva man anser er hensiktsmessig i et partsforhold gjengitt i forarbeidene til avhendingslova: *”Seljeren bør nemleg generelt ha en haldninga at det er betre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsahte”*<sup>87</sup>. Senere kan det eventuelt avtalest møte hvor man eventuelt blir enige om retting etc. eller at forbrukeren med nærmere ettertanke frafaller merknaden sin.

Loven oppstiller alternativ til formell overtakelsesforretning. Dette kan være aktuelt hvis for eksempel en av partene ikke møter til overtakelsesforretningen eller nekter å medvirke. Buofl. § 15,2 ledd regulerer dette.

Forbrukeren har mulighet til å nekte å overta bygget dersom *”det ligg føre mangel som gir rimeleg grunn til nektinga”*, jfr. buofl. § 15, tredje ledd. Siden tidspunktet for overtakelsen medfører at entreprenøren blant annet har krav på oppgjøret, og eventuell dagmulkt etter buofl. § 18 blir stanset, er det grunn til at ikke enhver mangel kan rettfærdiggjøre en nektelse.

---

<sup>85</sup> <http://forbrukerportalen.no/Artikler/forbrukerrapporten/2002/1028014161.65>

<sup>86</sup> [http://forbrukerportalen.no/temaer/bolig/kjope\\_bolig/overtagelse/overtagelsesforetning](http://forbrukerportalen.no/temaer/bolig/kjope_bolig/overtagelse/overtagelsesforetning)

<sup>87</sup> Ot. prp. nr 66 (1990-1991) side 96

Eksempler som gir *"rimeleg grunn til nektinga"* kan for eksempel være at brukstillatelse ikke foreligger eller at strømmen ikke er koplet til. Ved mindre mangler som ikke gir grunn til nekting av å ta over bygget, kan et godt alternativ være at forbrukeren holder tilbake en del av kjøpesummen etter buofl. § 31.

Ved nye boliger har man en kontrakt over hva som skal følge med boligen, og alt skal være nytt. Dette viser at det er viktig at man ved en overtakelsesforretning gjennomgår boligen på en systematisk måte.

### **3.4 Undersøkelser etter at boligen er overtatt**

Ved brukte boliger har man ikke knyttet risikoovergangen til en overtakelsesforretning slik man har vært vant til i entrepriserettslig sammenheng, og som jo er videreført i bustadoppføringslova. Ved brukt bolig er undersøkelser av boligen knyttet opp mot to tidspunkt. Enten før avtaleslutning jfr. avhl. § 3-10 annet ledd og dessuten er det en undersøkelsesplikt etter at boligen er tatt i bruk jfr. avhl. § 4-9. Avhl. § 4-9 lyder som følger: *"Etter at kjøparen har overteke bruken av eiendommen, skal kjøparen så snart det er rimeleg høve til det, undersøkje eiendommen slik god skikk tilseier"*.

Dersom kjøper ikke har gjennomført en undersøkelse av boligen på forhånd, for eksempel fordi han hadde rimelig grunn til å ikke gjøre det, vil en undersøkelse etter at boligen er overtatt være aktuell. De opplysninger som selger har gitt i forhold til sin opplysningsplikt i avhl. § 3-7, vil måtte settes opp mot de undersøkelser som kjøper gjør etter at overtakelsen er et faktum.

At det er en plikt til undersøkelse etter overtakelse, fremgår av ordlyden som formulerer seg ved å bruke ordet "skal" omplikten. Ordet "skal" må rent språklig forstås som et påbud om å undersøke eiendommen. At dette er en plikt i avhendingslova er ikke videreført i bustadoppføringslova. Det er ingen slik undersøkelsesplikt som i avhl. § 4-9 i bustadoppføringslova. Eventuelle mangler som blir eller som bør bli oppdaget etter overtakelse knyttes til reklamasjonsbestemmelsene i buofl. § 30. (Tilsvarende i avhl. § 4-19)

### **3.5 Kjøper lar være å undersøke eiendommen på tross av selgers oppfordring**

Ifølge forarbeidene må tilfellene vurderes konkret.<sup>88</sup> Spørsmålet man må stille seg er om kjøperen har en rimelig grunn til å ikke undersøke eiendommen. Grunner kan være tidsmessige, sykdom, stor avstand etc. Alle slags individuelle forhold hos kjøper må vurderes konkret. Dersom man ikke gir kjøper rett i at han hadde rimelig grunn til å unnlate å undersøke, vil man måtte la dette vilkåret i loven vurderes som om han har gjennomført undersøkelser. Problemstillingen da blir hvordan vilkåret "*burde vorte kjent*" vil bli vurdert i dette tilfellet. Er det synlige mangler som en aktsom person ville ha oppdaget på en undersøkelse, vil kjøperen miste sin mangelsbeføyelse. Kjøperen får altså risikoen for de forhold han burde ha oppdaget. Gode grunner for dette, blant annet lojalitetshensyn i kontraktsforhold, støtter opp om denne løsningen. I et kontraktsforhold har begge parter rettigheter og plikter. Unnlatelse av å bidra på sin måte medfører således risikooverføring.

### **3.6 Kjøpers subjektive forhold**

Ordlyden i avhl. § 3-10 første ledd er formulert negativt ved å vise til de tilfeller der kjøper ikke kan gjøre en mangel gjeldende. Vurderingstema blir hva en kjøper "*kjente eller måtte kjenne til*". Faktisk kunnskap hos kjøper kan altså ikke senere gjøres gjeldende som en mangel. Det finnes ingen tilsvarende paragraf i bustadoppføringslova. Som Lilleholt skriver ved behandling av spørsmålet: "Det er ikkje så ofte aktuelt å leggje vekt på kunnskapar om ei yting som ikkje finst enno".<sup>89</sup> Er det imidlertid aktuelt å ta opp kjøpers subjektive forhold, så vil prinsippet være det samme i bustadoppføringssammenhenger som ved avhendingslovas forhold.

Tidspunktet for vurderingen er "*då avtala vart inngått*". Kjøpers subjektive status i den konkrete saken, må vurderes. Vurderingen av hva en kjøper "*måtte kjenne til*" blir et

---

<sup>88</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 94

<sup>89</sup> Lilleholt (2001) side 137

spørsmål om hva han burde ha oppdaget.<sup>90</sup> Ifølge forarbeidene skal man ved vurderingen ta utgangspunkt i den undersøkelsen som faktisk er gjennomført.<sup>91</sup> Dersom dette er en overfladisk undersøkelse, vil listen for hva man må kunne kreve av kjøper legges lavere, enn om han har med seg for eksempel en medhjelper og foretar en grundigere undersøkelse. Kravene man stiller til kjøper vil derfor variere med den faktiske undersøkelse som har funnet sted. Jeg understreker at dette er et spørsmål man kan stille i forhold til avhl. § 3-10. Det vises her til drøftelse i tidligere avsnitt.

Dersom en kjøper blir gjort oppmerksom på forhold av betydning på selve kontraktsmøte, kan man spørre seg om kjøperen har fått god nok tid til å tenke seg om. Skjæringstidspunktet er som loven sier *”då avtala vart inngått”*. Underskrift på dokumentene er dermed tidspunktet hvor risikoen blir overført. Opplysninger som kommer etter dette tidspunkt, vil ikke kunne bli vektlagt i vurderingen. Hensynet til en forbruker kan etter min mening i slike tilfeller ikke være godt nok beskyttet. Dersom opplysningene kommer som en overraskelse på et tidspunkt der forbrukeren har mye på tenke på, synes jeg at det kan stride mot hensynet til forbrukeren. Lojalitetsplikt i forbrukerhensyn i forhold til overraskelsesmomentet bør vel vurderes konkret og man kan vurdere om det har vært en lojal fremstilling av selger, eller om det har et så stort overraskelsesmoment at forbruker ikke får det med seg.

Avhl. § 3-10, første ledd henviser til ordet *”noko”*. Hva som ligger i *”noko”* må vurderes bredt og omfatte enhver side ved eiendommen. *”Noko”* må forstås på samme måte som *”omstende”* i avhl. § 3-7 første ledd. Det er ingenting som tyder på at ordlyden bør forstås annerledes her enn ved *”omstende”*. Lovteknisk kunne jo *”omstende”* vært brukt for å ikke skape usikkerhet. Bergsåker stiller spørsmål ved om selger må ta risikoen for at en kjøper ikke forstår hva et forhold innebærer dersom han oppdager det.<sup>92</sup> Det springende punkt blir dermed om en kjøper kan hevde at det foreligger en mangel dersom han først senere forstår at det faktisk er en negativ ting ved eiendommen. I forarbeidene synes det som om kjøper fortsatt har mangelsbeføyelsene i behold.<sup>93</sup>

Et annen tilfelle man kan tenke seg er at selger legger føringer på undersøkelsen ved at han uttrykker sin mening om et forhold. Han kan tenkes å bagatellisere et forhold slik at kjøper blir

---

<sup>90</sup> Bergsåker (2003) side 305

<sup>91</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 94

<sup>92</sup> Bergsåker (2003) side 314

<sup>93</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 93

beroliget og lar være å undersøke forholdet på egen hånd. Her vil det etter min mening måtte skje en konkret vurdering av graden av påvirkning. Det kan tenkes at i selgers uttalelse kan ligge en tilsikring av en egenskap ved eiendommen. Er dette tilfellet, vil kjøper kunne stå sterkere ved et mangelskrav på tross av manglende undersøkelser etter avhl. § 3-10. (avhl. § 4-14, annet ledd).<sup>94</sup>

### **3.7 Selgerens subjektive forhold**

Avhl. § 3-10, annet ledd i.f. regulerer subjektive forhold hos selger. Hvis selger opptrer grovt uaktsomt eller det foreligger andre forhold som er i strid med redelighet og god tro, kan kjøper likevel vinne frem selv om han ikke har oppdaget mangler ved en undersøkelse som han burde ha oppdaget. Denne reservasjonen har ifølge forarbeidene liten selvstendig betydning ved siden av bestemmelsens siste ledd, men forarbeidene begrunner dette for<sup>95</sup>

*”å gjere det klårt at andre ledd fyrste punktum aldri vil gjelde der seljeren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru, anten dette er ved å ha forsømt opplysningsplikta eller ikkje”.*

### **3.8 Selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelser**

Forholdet mellom selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 og kjøperens undersøkelser etter § 3-10 annet ledd, er regulert i avhl. § 3-10 tredje ledd. I teori er forholdet mellom de to reglene uttrykket folkelig ved å si at *”selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt”*.<sup>96</sup> Det er imidlertid nødvendig med en noe mer nyansert redegjørelse enn det rent slagordsmessige. Jeg vil i dette avsnittet ta for meg forholdet mellom paragrafene mer systematisk.

---

<sup>94</sup> Kruger (2002) side 174

<sup>95</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 93

<sup>96</sup> Bergsåker (2003) side 315

Det er ingen eksplisitt paragraf som tilsvarer avhl. § 3-10 i kjøpsloven. Resultatet vil som regel bli det samme i og med at kjl. § 20, annet ledd i.f, inneholder en reservasjon der *”selgeren har handlet grovt uaktsomt og ellers i strid med redelighet og god tro”*.<sup>97</sup>

For at selgers opplysningsplikt skal tre inn ifølge avhl. § 3-10, tredje ledd må de tre vilkårene som er oppstilt i avhl. § 3-7, første ledd være oppfylt. Det innebærer som tidligere beskrevet under avsnitt 2.6 vurderinger både av selgers subjektive og kjøpers objektive forhold.

For det første innebærer dette at bare i de tilfeller hvor selger *”kjente eller måtte kjenne til”* de manglende opplysningene om forholdet, er vilkåret oppfylt. Selgeren er ansvarlig hvis han innehar faktisk kunnskap eller at det var grovt uaktsomt at han ikke måtte kjenne til opplysningene. Det er altså ikke nok at selgeren burde kjenne til opplysningene. Som tidligere nevnt understreker forarbeidene imidlertid at en selger bør generelt *”ha den haldninga at det er betre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsagte”*.<sup>98</sup> Det vil være vanskelig å føre bevis for hva selgeren for eksempel *”måtte kjenne til”*. Og det samme når det gjelder kjøper. I teori uttrykkes det på grunnlag av forarbeidenes uttalelse, at det bør legges avgjørende vekt på lovgivers signal om at det da forligger en mangel fra selgers side.<sup>99</sup>

På kjøpers side må vilkåret om at opplysningene var av en slik art at kjøper *”hadde grunn til å rekne med å få dei”* være til stede. Her må man ta i betraktning hva en vanlig kjøper vil regne med å få av opplysninger. Man kan ikke ta hensyn til at kjøperen har spesielle forventninger utover det man kan regne med er vanlig.

Tilslutt oppstilles vilkåret om at den manglende opplysningen må ha innvirkning på avtalen som er gjort. Dersom kjøperen kjente til opplysningene, vil man ikke kunne si at det har innvirket på avtalen.

I en dom fra Gulating lagmannsrett er forholdet mellom selger og kjøper behandlet.<sup>100</sup>

Dommen gjaldt krav om prisavslag i forhold til en rekke påberopte mangler – særlig i forhold til betydelig innsig av vann i garasjen. Selger forklarte at han var klar over mangelen, men

---

<sup>97</sup> Ot. Prp. nr. 66 (1990-1991) side 95

<sup>98</sup> Ot. Prp. nr. 66 (1990-1991) side 96

<sup>99</sup> Bergsåker (2003) side 315

<sup>100</sup> Gulating lagmannsrett LG-1999-610



fortalte ingenting om dette ved salget. Opplysningsplikten for selger var dermed brutt, jfr. avhl. § 3-7. Mangelen var synlig, og retten vurderte det til at kjøperen burde ha foretatt undersøkelser i tråd med avhl. § 3-10. Retten konkluderte med at

*”Kjøperne har således forsømt sin undersøkelsesplikt. Denne forsømmelsen får imidlertid ikke avgjørende betydning. Det vises til § 3-10 tredje ledd”.*

Dommen er et eksempel på at domstolen fulgte opp anvisningen i avhl. § 3-10 tredje ledd om at selgers opplysningssvikt går foran kjøpers undersøkessvikt.

## **4 Virkningen av mangler i avhendingslova/bustadoppføringslova**

I min oppgave har jeg sett på mangler som er en følge av opplysningssvikt, til forskjell fra der hvor det er fysiske mangler. Det faller utenfor oppgavens tema å drøfte mangelsbeføyelsene grundig, derfor nøyer jeg meg med kun et raskt og generelt overblikk uten presise spesifikasjoner i forhold til de to lovene.

Virkningen av en mangel er regulert i de to lovenes kapitel 4, jfr. avhl. §§ 4-8 flg. og buofl. §§ 29 flg. Hvilke mangelsbeføyelser som en kjøper eller forbruker kan kreve i forbindelse med konstatering av en mangel vil variere med den enkelte sak. Mange ganger vil kjøperen eller forbrukeren være fornøyd med at selgeren eller entreprenøren retter mangelen.

Kjøperen/forbrukeren får huset/leiligheten i forhold til kontrakten, og for selger/entreprenør vil oftest retting være en god løsning fordi de får kontroll med utgiftene og kan velge arbeidsfolkene selv. I de tilfeller hvor mangelen ikke blir rettet, kan det være aktuelt å kreve prisavslag, heving og/eller erstatning for eventuelle økonomiske tap. Kjøperen eller forbrukeren kan også holde tilbake vederlag som sikkerhet for dekning av utgiftene til retting av mangelen. Dette kan i mange tilfeller dreie seg om betydelige beløp.

## 5 Avslutning

Ifølge Forbrukerrådet lå boligkonflikter på toppen av klagestatistikken for 2007.<sup>101</sup> I samme artikkel opplyses det om at Huseiernes Landsforbund opplevde på samme måte dobbelt så stor økning i henvendelser i den samme perioden. Noen av konfliktene ender i rettssystemet (– uten at jeg har statistikk for om slike konflikter utgjør noe større bidrag enn konflikter på andre rettsområder). Uavhengig av statistikk bør målet være en reduksjon i tvister. En rettslig konflikt, uansett rettsområdet, må anses å være en stor personlig belastning. Også samfunnsøkonomisk er tvister dyrt. I forhold til oppgavens tema, kan økte krav til opplysninger omkring tilstanden på boligene være en mulig praktisk løsning. Jo flere opplysninger, jo bedre kan man vurdere salgsobjektet.

På grunnlag av de mange klager og konflikter har blant annet Forbrukerrådet fremsatt et krav om tryggere omsetning av boliger i forbrukerforhold.<sup>102</sup> De uttaler i artikkelen at

*”For at boligomsetningen skal kunne bli trygg både for kjøper og selger, må bygningsinspektører med høy bygningsfaglig kompetanse stå for utarbeidelsen av grundige tekniske tilstandsvurderinger i forbindelse med salg av boliger i forbrukeravtaleforhold ”.*

Allerede forarbeidene til bustadoppføringslova viser til at flere tiltak omkring eiendomsoverdragelse bør vurderes for at forbrukervernet skal bli best mulig.<sup>103</sup>

Departementet mener at det bør vurderes å ”sjå på bruken av ulike former for takstar og tilstandsrapportar” som det har vært knyttet problemer til. Blant annet hvilke krav man bør stille til takstmennene og hvilke retningslinjer som skal legges til grunn når det gjelder utarbeidelsen av slike dokumenter.

Dersom kjøperne får mer korrekte opplysninger om boligens tilstand, vil antakelig konfliktnivået gå ned. Dette gjelder særlig brukte boliger solgt etter avhendingslovas regler. Også nye boliger har imidlertid feil og mangler. Parallelt med forslaget til Forbrukerrådet, kunne det også i bustadoppføringslovas sammenheng, være en idé at en sakkyndig kunne

---

<sup>101</sup> <http://www.huseierhl.no/Hus-Bolig/Nyhetsliste-for-Hus-og-Bolig/Dobbelt-sa-mange-henvendelser/>

<sup>102</sup> [http://forbrukerportalen.no/Artikler/policy/tilstandsrapporter\\_ma\\_utarbeides\\_av\\_inspektorer\\_med\\_hoy\\_kompetanse\\_ved\\_boligsalg](http://forbrukerportalen.no/Artikler/policy/tilstandsrapporter_ma_utarbeides_av_inspektorer_med_hoy_kompetanse_ved_boligsalg)

<sup>103</sup> Ot.prp. nr 21 (1996-1997) side 39

ivareta forbrukerens interesser på en overtakelsesforretning. Dersom tvistene på denne måten ville gått ned, anser jeg dette som en god løsning for alle parter.

## **Litteraturliste:**

Andersen, Harald Benestad: Avhendingsloven med kommentarer (1.utg. 2008)

Bergsåker, Trygve: Kjøp av fast eiendom (4. utg. 2003)

Bergsåker, Trygve: Kjøp av ny bolig med kommentarer til bustadoppføringslova (1.utg. 2000)

Eckhoff, Torstein: Rettskildelære (3.utg. 1994)

Hov, Jo: Avtaleslutning og ugyldighet – Kontraktsrett I (3.utg. 2002)

Hov, Jo: Avtalebrudd og partsskifte - Kontraktsrett II (2.utg. 2002)

Kruger, Kai: Norsk Kjøpsrett (4. utg. 1999)

Lilleholt, Kåre: Avtale om ny bustad (1.utg. 2001)

Rosén, Karl /Thorstensen, Dag: Eiendomsmegling – rettslige spørsmål (1.utg. 2005)

Sandvik, Tore: Kommentar til NS 3401 (4.utg.1977 )

Selvig: Erling og Hagstrøm, Viggo: Kontraktsrett til studiebruk. Hefte 1, Oslo 1997